

## **INSTRUMENTY FINANSOWE A RYNEK MIESZKANIOWY**

**Abstrakt.** Popyt na rynku mieszkaniowym kreowany jest głównie przez dostępność środków finansowych, zarówno własnych jak i obcych. Z uwagi jednak na wysoką kapitałochłonność inwestycji mieszkaniowych decydująca rola przypada kredytom i pożyczkom bankowym. To zewnętrzne finansowanie umożliwia realizację podstawowej, społecznej funkcji mieszkania, jaką jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludzkich. Z drugiej jednak strony mieszkanie pełni również funkcję ekonomiczną i wówczas jego rolę widzimy przede wszystkim jako formę lokaty kapitału. Kapitał ten można w miarę potrzeb uwolnić, traktując to jako wycofywanie oszczędności przy zachowaniu dotychczasowego użytkowania nieruchomości mieszkaniowej. W związku z tym niniejszy artykuł poświęcony został charakterystyce podstawowych instrumentów finansowych, umożliwiających realizację obu powyższych celów.

**Słowa kluczowe:** rynek mieszkaniowy, kredyt hipoteczny, pożyczka hipoteczna, kredyt konsolidacyjny, odwrócony kredyt hipoteczny, bank, hipoteka.

### **1. Kredyt hipoteczny**

#### **1.1. Wprowadzenie**

System finansowania nieruchomości mieszkaniowych jest częścią ogólnego systemu finansowego, wyodrębnionego na podstawie rodzaju finansowanych inwestycji. Specyfika rynku mieszkaniowego, wynikająca przede wszystkim z charakteru mieszkania jako dobra zaspokajającego potrzeby pierwszego rzędu przy jego jednoczesnej wysokiej kapitałochłonności sprawia, że pewna część gospodarstw domowych nie jest w stanie zaspokajać swoich potrzeb mieszkaniowych na zasadach rynkowych. Dlatego też istnieją przesłanki tworzenia zarówno rynkowego, jak i publicznego systemu finansowania rynku nieruchomości mieszkaniowych. Zakres zastosowania publicznego systemu finansowania mieszkalnictwa jest uzależniony od prowadzonej w danym kraju polityki mieszkaniowej i jest wyrazem stopnia i zakresu ingerencji państwa w ten obszar gospodarki. Decydujące jednak znaczenie w warunkach gospodarki rynkowej dla funkcjonowania i rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych ma rynkowy system jego finansowania. Pomimo, że mechanizmy i sposoby finansowania tego rynku podlegają pewnej ewolucji ciągle podstawowym instrumentem w rynkowym systemie finansowania mieszkalnictwa pozostaje kredyt hipoteczny. Kredytowanie hipoteczne jest zatem jednym z podstawowych uwarunkowań rozwoju rynku mieszkaniowego.

## 1.2. Pojęcie i cechy charakterystyczne kredytu hipotecznego

Znane są dwa zasadnicze podejścia do określenia pojęcia kredytu hipotecznego. Różni je kwestia powiązania cech i przeznaczenia kredytu z przedmiotem jego zabezpieczenia. W pierwszym podejściu jako kredyt hipoteczny określa się każdą wierzytelność bankową, zabezpieczoną wpisem hipoteki w księdze wieczystej nieruchomości, bez względu na jego cechy oraz cel, na jaki kredyt będzie wykorzystany<sup>1</sup>. W drugim przypadku natomiast podkreśla się, że pojęcie kredyt hipoteczny powinno być zarezerwowane tylko i wyłącznie dla kredytów wykorzystywanych do finansowania inwestycji w nieruchomości i zabezpieczonych hipoteką na przedmiocie kredytowania<sup>2</sup>. To drugie podejście ściśle uzależnia cel finansowania od sposobu prawnego zabezpieczenia kredytu. Naszym zdaniem, takie właśnie definiowanie kredytu hipotecznego znacznie lepiej oddaje jego istotę, dlatego też kredyt hipoteczny należy definiować jako kredyt bankowy, o wyraźnie określonych cechach, przeznaczony przede wszystkim na:

- zakup nieruchomości,
- budowę nieruchomości lub ich zabudowę w przypadku nieruchomości gruntowych,
- zakup spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.

Docelowym prawnym zabezpieczeniem tego kredytu jest hipoteka ustanawiana na przedmiocie finansowania. Najbardziej znany na rynku finansowym jest kredyt hipoteczny typu mieszkaniowego.

Kredyt hipoteczny jest wyróżniającym się produktem bankowym, a jego cechy charakterystyczne są rynkowo uwarunkowane. Z obserwacji rynku wynika, że kredyt hipoteczny, atrakcyjny i dostępny dla możliwie największej liczby inwestorów, powinien spełniać przynajmniej trzy podstawowe warunki. Po pierwsze, powinien być kredytem o dużej wartości, pokrywającym co najmniej 80% kosztów nieruchomości, pozostała ich część stanowi tzw. wkład własny kredytobiorcy. Po drugie, musi to być kredyt długoterminowy, udzielany nawet na 25-35 lat w przypadku nieruchomości mieszkaniowych. Nieruchomości, jako obiekty kapitałochłonne i długowieczne, powinny być finansowane kredytami rozkładającymi obciążenie kredytobiorcy ich spłatą na wiele lat. Dochód inwestora (kredytobiorcy) stanowi niewielką część wartości nieruchomości, dlatego też rata spłaty kapitału wraz z odsetkami musi być niska, najlepiej około 1% wartości kredytu. Wreszcie po trzecie, kredyt hipoteczny powinien być tani, oprocentowany nie wyżej niż 5-7% w stosunku rocznym. Jest to możliwe w warunkach ustabilizowanego poziomu inflacji, ale także z uwagi na relatywnie ograniczony poziom ryzyka, wynikający ze sposobu jego zabezpieczenia. Ponadto warto dodać, że zabezpieczenie kredytu hipoteką na finansowanej nieruchomości daje bankowi możliwość tworzenia niższych, potencjalnych rezerw celowych, co dodatkowo może obniżać koszty funkcjonowania banku.

---

<sup>1</sup> Zob. M. Liberacki, A. Palimąka, *Bankowość hipoteczna*, [w:] *Współczesna bankowość* pod red. M. Zaleskiej, Difin, Warszawa 2007, t. I, s. 203.

<sup>2</sup> Regulaminy kredytowania wielu banków dopuszczają możliwość zabezpieczenia kredytu na innej nieruchomości niż ta, która jest przedmiotem finansowania. Daje to klientom banków możliwość uzyskania kredytu na finansowanie nieruchomości również w sytuacji, gdy nieruchomość ma pewne wady prawne, które mogą uniemożliwiać jej wykorzystanie do zabezpieczenia.

### 1.3. Podstawowe rodzaje mieszkaniowych kredytów hipotecznych

Pomimo, że w wielu pozycjach literatury omawiających problemy kredytów hipotecznych podejmowane są próby ich podziału, brak jest jednak klasyfikacji powszechnie akceptowanej. Naszym zdaniem, kredyty hipoteczne można dzielić według wielu różnych kryteriów. Najważniejsze z nich to:

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

Zasadniczym kryterium klasyfikacji kredytów hipotecznych jest rodzaj rynku nieruchomości, który jest przedmiotem kredytowania. Podział ten jest ściśle związany z celem udzielanego kredytu. Według tego kryterium możemy wyróżnić dwa podstawowe rodzaje kredytów:

- kredyt hipoteczny,
- kredyt budowlano-hipoteczny.

Kredyt hipoteczny jest klasycznym i podstawowym produktem bankowości hipotecznej. Jest on przeznaczony do finansowania wtórnego rynku nieruchomości, a jego zasadniczym celem jest zakup nieruchomości lub spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego (celem tego kredytu może też być pokrycie kosztów wykończenia bądź remontu mieszkania). Jest on kredytem długoterminowym, mającym jedną długą fazę hipoteczną, która w obecnych polskich warunkach może trwać nawet 25-35 lat. Kredyty hipoteczne przeznaczone na finansowanie nieruchomości mieszkaniowych charakteryzują się najdłuższym okresem spłaty. Kredyt ten z reguły uruchamiany jest jednorazowo, w całości na rachunek sprzedającego nieruchomość na podstawie umowy kupna-sprzedaży (aktu notarialnego). Kredyt tego rodzaju powszechnie uznawany jest za produkt bankowy o niskim poziomie ryzyka.

Kredyt budowlano-hipoteczny jest szczególnym typem (odmianą) kredytu hipotecznego i przeznaczony jest do finansowania pierwotnego rynku nieruchomości. Służy on głównie do finansowania zabudowy posiadanych nieruchomości gruntowych oraz budowy nieruchomości budynkowych i lokalowych. Z tego też powodu bardzo często nazywany on jest kredytem budowlanym. Kredyt ten może być przeznaczony na finansowanie budowy prowadzonej zarówno przez osobę fizyczną, spółdzielnię mieszkaniową, jak i dewelopera. Duże zainteresowanie tym rodzajem kredytu wynika w dużej mierze ze sposobu funkcjonowania rynku deweloperskiego w naszym kraju, który narzuca zaliczkowe finansowanie nowo budowanych mieszkań. Bardzo częstym przypadkiem wykorzystania tego rodzaju kredytu jest zatem finansowanie nabycia mieszkania budowanego przez dewelopera. Deweloper jako właściciel bądź wieczysty użytkownik gruntu buduje wielorodzinny budynek mieszkalny, który w okresie trwania budowy finansowany jest zaliczkami pochodzącymi z kredytu bankowego, zaciągniętego przez przyszłych właścicieli mieszkań. Dopiero jednak po zakończeniu budowy i oddaniu budynku do użytkowania następuje wyodrębnienie lokali mieszkalnych w tzw. odrębną własność. Następnie zostaje podpisany akt notarialny, którym przenoszona jest własność wyodrębnionych lokali na osoby, które finansowały ich budowę. Tym samym aktem notarialnym notariusz zgłasza do

sądu wieczystoksięgowego wniosek o ustanowienie księgi wieczystej i dopiero w momencie założenia odrębnej księgi wieczystej powstaje nieruchomości lokalowa i dobiega końca działalność dewelopera.

Kredyt budowlano-hipoteczny ma dwie fazy. Pierwsza faza, budowlana, jest krótka i trwa w zależności od zadania budowlanego nawet do 3 lat<sup>3</sup>. Po niej następuje faza hipoteczna, która w przypadku kredytu mieszkaniowego może trwać, jak poprzednio podaliśmy, nawet do 25-35 lat. Zakończenie fazy budowlanej i rozpoczęcie fazy drugiej, hipotecznej, następuje w momencie uzyskania przez kredytobiorcę (inwestora) we właściwym urzędzie administracji terenowej pozwolenia na użytkowanie kredytowanej nieruchomości (jeśli jest wymagane) lub w momencie zawiadomienia o zakończeniu budowy. Po konwersji kredytu w fazę długą hipoteczną, z reguły rozpoczyna się spłata rat kapitałowych. W fazie budowlanej kredytobiorca płaci w banku tylko raty odsetkowe, gdyż w fazie tej obowiązuje tzw. karencja w spłacie kredytu.

Kredyt budowlano-hipoteczny najczęściej uruchamiany jest w transzach po ukończeniu kolejnych etapów budowy. Przy takim sposobie jego uruchamiania odsetki naliczane są od wykorzystanej kwoty, a nie od całej przyznanej sumy. Liczba transz jest ustalana indywidualnie, w zależności od przedstawionego wcześniej harmonogramu. Uruchomienie każdej kolejnej transzy jest uzależnione od rozliczenia się kredytobiorcy z już otrzymanych pieniędzy. Stosowane są przez banki różne formy takich rozliczeń. Część banków wymaga rachunków lub faktur za zakupione materiały i wykonane roboty budowlane. Najczęściej jednak stosowaną metodą jest ocena prowadzonej inwestycji podczas wizyty na placu budowy pracownika banku lub osoby upoważnionej, np. rzeczoznawcy majątkowego, który wyceniał nieruchomość. Są jednak i takie banki, które oczekują tylko przesłania dokumentacji fotograficznej czy wglądu do dziennika budowy.

Niezwykle ważnym problemem, na który warto zwrócić uwagę przy zamiarze skorzystania z kredytu budowlano-hipotecznego jest to, czy w danym banku istnieje możliwość jednoczesnego skredytowania zakupu działki budowlanej i budowy? Coraz więcej banków pod wpływem konkurencji rynkowej wychodzi ostatecznie z założenia, że jest to inwestycja jak każda inna i oferuje jeden kredyt na ten cel. Uzyskanie takiego kredytu możliwe jest z reguły tylko wtedy, gdy mamy już pozwolenie na budowę (zarejestrowaną inwestycję). W przeciwnym razie bank udzieli kredytu tylko na zakup działki, a po skompletowaniu odpowiednich dokumentów zostanie podwyższona kwota kredytu na budowę domu.

W praktyce podejście banków może być dwojake. W pierwszym przypadku kredytobiorca składa wniosek na zakup działki i od razu przedstawia projekt budowlany. Otrzymuje wtedy kredyt podzielony na dwie części. Pierwsza transza jest wypłacana na zakup działki, a po załatwieniu wszelkich formalności wypłacane są kolejne transze. W drugim przypadku kredyt na zakup działki zostaje podwyższony o kwotę kredytu na budowę.

---

<sup>3</sup> Często jednak banki czas na wybudowanie np. domu ściśle określają i w wielu przypadkach nie może on być dłuższy niż 24 miesiące, co oznacza, że w ciągu dwóch lat od uruchomienia kredytu mamy obowiązek uzyskać pozwolenie na użytkowanie nieruchomości (zgłosić do użytkowania).

Istnieją również banki, które tego rodzaju kredyty traktują jako oddzielne, tłumacząc to zbyt dużym ryzykiem. Jest to rozwiązanie znacznie mniej korzystne dla kredytobiorców, gdyż oznacza konieczność dwukrotnego przechodzenia procedury kredytowej, a to z kolei wiąże się z dublowaniem formalności i stratą czasu.

Często podkreśla się, że kredyt budowlano-hipoteczny jest produktem bankowym o podwyższonym ryzyku kredytowym, głównie z uwagi na jego fazę pierwszą, budowlaną. Banki zakładają bowiem, że kreuje ona wiele dodatkowych ryzyk, nie występujących w fazie hipotecznej. Najważniejsze z nich to ryzyko nieukończenia lub opóźnienia budowy czy też nieodpowiedniej jakości zrealizowanych prac budowlanych oraz zagrożenie nieosiągnięcia przez nieruchomości wartości określonej do celów zabezpieczenia kredytu hipotecznego. W tym ostatnim przypadku może zatem dojść do sytuacji, w której prawne zabezpieczenie udzielonego przez bank kredytu będzie niewystarczające.

Banki, biorąc pod uwagę potencjalne, dodatkowe ryzyka, charakterystyczne dla fazy budowlanej kredytu budowlano-hipotecznego, mogą stosować wyższe jego oprocentowanie w tej właśnie fazie kredytowania. Postępują tak zgodnie z powszechnie obowiązującą zasadą bankową, która mówi, że przy wyższym ryzyku kredytowania cena kredytu powinna być wyższa. W latach 2000-2004, przed okresem ostatniego boomu i wzmożonej konkurencji, na polskim rynku kredytów mieszkaniowych kilka czołowych banków stosowało zasadę, że kredyt budowlano-hipoteczny w fazie budowlanej był droższy o 0,5% w stosunku rocznym od fazy hipotecznej.

W ofercie banków można również spotkać jako oddzielny produkt refinansowy kredyt hipoteczny. Kredyt taki przeznaczony jest na spłatę innego kredytu bankowego o charakterze mieszkaniowym. Z sytuacją taką możemy mieć do czynienia wówczas, gdy kredyt mieszkaniowy zaciągnęliśmy wcześniej, na warunkach mniej korzystnych niż kredyty oferowane przez banki obecnie. Mogło to być spowodowane na przykład tym, że na rynku była dużo mniejsza konkurencja niż obecnie i spowodowało to, że oprocentowanie kredytu jest niewspółmiernie wysokie w stosunku do tego, które można by uzyskać obecnie. Jeśli bank nie chce negocjować zmiany warunków kredytu, możliwe jest uzyskanie kredytu refinansowego w innym banku, jeśli tylko jest on zdecydowanie korzystniejszy. Z kredytu refinansowego warto skorzystać również wtedy, gdy klient banku zdecyduje się np. na wydłużenie (lub skrócenie) okresu spłaty kredytu mieszkaniowego, albo gdy zamierza zmienić walutę kredytu.

Drugim kryterium klasyfikacji mieszkaniowych kredytów hipotecznych jest rodzaj waluty. Dokonując podziału kredytów hipotecznych według tego kryterium, wyróżniamy kredyty złotowe, dewizowe oraz kredyty denominowane kursem waluty obcej. Kredyty nominowane kursem waluty obcej i kredyty walutowe znacznie się różnią. W przypadku kredytu nominowanego kursem waluty obcej kredytobiorca pożycza określoną kwotę w złotych, przeliczoną na walutę obcą w momencie uruchomienia kredytu. Inaczej natomiast funkcjonują kredyty walutowe, kiedy to bank przyznaje kredytobiorcy kwotę w określonej walucie, którą dopiero przelicza na walutę krajową. Ta różnica może mieć znaczenie dla kredytobiorców, budujących dom lub kupujących mieszkanie, które dopiero powstaje. W takiej sytuacji bank nie wypłaca całego kredytu od razu, tylko dzieli go na transze

wypłacane w miarę postępów prac. Jeśli klient zaciągnął kredyt walutowy, bank zarezerwował dla niego odpowiednią ilość danej waluty, którą przy kolejnych transzach przelicza na złote. Jeżeli w okresie wypłaty złoty się umocni, to może okazać się, że pierwotna kwota kredytu będzie za mała na sfinansowanie danej nieruchomości. Wtedy konieczne będzie uzupełnienie kredytu ze środków własnych lub negocjowanie z bankiem jego powiększenia.

Największy udział w naszym rynku mają kredyty złotowe oraz kredyty denominowane. Popyt na wybrany rodzaj kredytu jest uzależniony od wysokości oprocentowania w danej walucie. Kredyty hipoteczne denominowane kursem waluty obcej są często tańsze od kredytów złotych. Mają jednak taką wadę, że kredytobiorca ponosi ryzyko kursowe. W sytuacji umocnienia się polskiej waluty wysokość rat kredytu maleje i odwrotnie, w okresie spadku wartości polskiego złotego w stosunku do waluty, w której denominowany jest kredyt, raty kredytu rosną. Zaciągając zatem kredyt w obcej walucie, musimy uwzględnić skutki ryzyka kursowego. Co prawda większość banków, które udzielają kredytów hipotecznych denominowanych kursem waluty obcej, dopuszcza możliwość ich przewalutowania, ale nie wszystkie robią to bez dodatkowych kosztów. Przeciwnie, musimy liczyć się ze znacznymi kosztami i dodatkowymi uciążliwościami wynikającymi z wymagań banku. W celu przewalutowania kredytu kredytobiorca musi złożyć odpowiedni wniosek. Wtedy często bank wymaga nowego zaświadczenia o zatrudnieniu i zarobkach, aby sprawdzić zdolność kredytową. Po pozytywnej decyzji kredytobiorca płaci prowizję za zmianę waluty kredytu, jeśli taki warunek umieszczono wcześniej w umowie kredytowej. Następnie bank przygotowuje dla klienta aneks do tej umowy kredytowej i pobiera przy tym stosowną opłatę. Cała operacja kończy się wydaniem kredytobiorcy przez bank nowego harmonogramu spłaty i odtąd kredyt jest już spłacany w nowej walucie.

Trzeba także koniecznie dodać, że przypadku gdy kredytobiorca zaciąga w banku mieszkaniowy kredyt hipoteczny w walucie obcej, w momencie wypłaty kredytu i później w chwili płatności każdej raty waluta obca jest przeliczana na złote i odwrotnie. Przy czym kredyt taki uruchamiany jest po niższym kursie, który jest kursem kupna waluty w danym banku, a spłacany po kursie wyższym, czyli kursie sprzedaży waluty. Różnica między tymi kursami to tzw. *spread*, który stanowi dla kredytobiorcy opłatę i dodatkowy koszt przy zaciąganiu tego rodzaju kredytów prócz kosztów oprocentowania, prowizji i różnego rodzaju opłat związanych z udzielanym kredytem. Obecnie na polskim rynku *spread* jest standardem w przypadku kredytów mieszkaniowych w walutach obcych. Banki podwyższają faktyczny koszt kredytu, stosując inny kurs przy wypłacie, a inny przy spłacie kredytu. *Spread* jest zróżnicowany w zależności od banku<sup>4</sup>, a wielu kredytobiorców może nawet nie zdawać sobie sprawy z jego istnienia. Taka sytuacja na pewno utrudnia klientom banków porównywanie ich ofert w zakresie kredytu hipotecznego. Trudno jest bowiem samodzielnie ocenić skalę wpływu *spreadu* na koszt kredytu. Dodatkowo sprawę w tym zakresie komplikuje fakt, że banki mogą w trakcie trwania umowy kredytowej zmieniać poziom *spreadu*, gdyż jego wysokość nie jest jak dotąd w żaden sposób opisana w umowie kredytowej, czyli w praktyce

---

<sup>4</sup> Największy *spread* stosowany na polskim rynku przy kredytach w CHF to 38 gr w DomBanku, a najniższy 9 gr w ING Banku Śląskim (dane z maja 2009 r.).

mogą dosyć dowolnie zmieniać koszt kredytu. Kredytobiorca, zaciągając kredyt, nie jest zatem w stanie określić, po jakim kursie będzie go spłacał w całym okresie kredytowania i jaki będzie rzeczywisty *spread*.

*Spread* stanowi wynagrodzenie banku za wymianę walut. Bardzo często pojawiają się pytania, czy powinien on być stosowany w przypadku kredytów hipotecznych. Można bowiem uzasadnić jego stosowanie w sytuacji normalnej wymiany walut przez klientów banków, gdyż wówczas jest to jedyne wynagrodzenie banku za tę konkretną operację, natomiast źródłem zysku banku udzielającego kredyt hipoteczny jest przede wszystkim marża dodawana do rynkowej ceny pieniądza. Tym bardziej, że przepisy prawa bankowego<sup>5</sup> wyraźnie określają, że banki mogą pobierać prowizje z tytułu czynności bankowych, a także opłaty za wykonywanie innych czynności, jednak tabela opłat i prowizji banku powinna być przejrzysta i udostępniona klientowi przed podpisaniem umowy. Natomiast przy kredytach walutowych istotny wpływ na koszt kredytu ma parametr *spreadu*, o którym najczęściej kredytobiorca nie jest informowany i nie zna zasad jego ustalania przy zawieraniu umowy kredytowej. Nawet gdyby uznać, że stosowanie różnic między kursem kupna i sprzedaży waluty jest uzasadnione i nie może budzić zastrzeżeń, to poważne wątpliwości pojawiają się wówczas, gdy kurs waluty odbiega znacznie od średniego kursu walut ogłaszanego przez NBP, a występowało to powszechnie w naszych bankach.

W tej sytuacji Komisja Nadzoru Finansowego, motywowana dodatkowo ciągłym zwiększaniem *spreadu* przez banki, podjęła wreszcie w 2009 r. próbę uregulowania tego problemu. W przygotowanej rekomendacji nakłada na banki udzielające kredytów w walutach obcych, pewne obowiązki. Oto najważniejsze z nich:

- kredytobiorca musi być precyzyjnie informowany o wpływie *spreadu* walutowego na wielkość udostępnionego kredytu i poziom obciążenia jego spłatą,
- kredytobiorca musi mieć nieodpłatny dostęp do informacji historycznych o kursach walut stosowanych przez bank przy spłacie kredytów,
- kursy walut stosowane do umów kredytowych muszą być nie mniej korzystne niż przy innych transakcjach i usługach oferowanych klientom przez bank,
- w każdej umowie kredytowej musi być zapis o terminie spłaty kredytu i sposobie ustalania kursu wymiany waluty.

Oznacza to, że banki mają podawać, ile zarabiają na kredytach walutowych dzięki *spreadom*. Powinny też informować o tym, czym się kierują, ustalając takie a nie inne kursy walut. I z tego, co można zaobserwować na rynku, zgodnie z tymi zaleceniami informują, gdyż w wielu umowach kredytowych znalazł się zapis, że kursy walut ustala bank na podstawie aktualnej sytuacji na rynku walutowym. Trzeba jednak podkreślić, że takie działanie banków nie może w pełni satysfakcjonować. Komisja Nadzoru Finansowego chciała przede wszystkim ograniczyć dowolność w ustalaniu *spreadu*. Widzimy jednak, że jak dotąd działania te są mało skuteczne, bo opierając się na tych samych przesłankach, banki nadal stosują bardzo zróżnicowane wysokości *spreadu*: od kilku do prawie czterdziestu groszy w zależności od banku. Należy zatem mieć nadzieję, że sytuacja kredytobiorców

---

<sup>5</sup> Art. 110 ustawy Prawo bankowe z dnia 29.08.1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2002 r., nr 72, poz. 665 z późn. zmianami).

splacających kredyty w walucie obcej poprawi się, gdy będzie można spłacać tego rodzaju kredyt także w walucie, w której został on denominowany bądź udzielony. Zasady takie wprowadziła w połowie 2009 r. rekomendacja SII Komisji Nadzoru Bankowego. Skuteczność tego rozwiązania będzie można ocenić dopiero po pewnym czasie.

Następnym kryterium podziału kredytów hipotecznych jest sposób ich oprocentowania. Wyróżniamy kredyty o zmiennym lub stałym oprocentowaniu. Rodzaj stosowanego oprocentowania kredytu jest wyraźnie związany z długością okresu kredytowania. Wielu ekspertów rynku nieruchomości mieszkaniowych uważa, że należałoby dążyć do ustalania stałego oprocentowania mieszkaniowego kredytu hipotecznego w całym okresie kredytowania, gdyż ułatwia to kredytobiorcy planowanie wydatków i tym samym zwiększa jego wiarygodność. W sytuacji ustabilizowanej gospodarki ryzyko zmiany stopy procentowej wywołane inflacją lub sytuacją kapitałową jest dla banków kredytujących nieruchomości w znacznym stopniu przewidywalne. Dlatego też istnieje tam możliwość stosowania stałej stopy procentowej. Jednak w krajach o mniejszej stabilizacji sytuacji makroekonomicznej ciągle oferowane są prawie wyłącznie kredyty hipoteczne o zmiennej stopie. Stała stopa procentowa, jeśli jest wykorzystywana, to tylko dla krótkich okresów kredytowania. Na przykład stała stopa oprocentowania mieszkaniowych kredytów hipotecznych była oferowana w niektórych krajach europejskich, ale dla okresu kredytowania 5-7 lat i wynosiła 6-7% w stosunku rocznym. Dyskusja na temat potrzeby i możliwości stosowania zmiennego lub stałego oprocentowania kredytu na finansowanie nieruchomości dotyczy przede wszystkim rynku mieszkaniowego. W przypadku kredytów hipotecznych przeznaczonych na finansowanie nieruchomości komercyjnych stosuje się prawie wyłącznie oprocentowanie zmienne.

Kolejnym kryterium podziału kredytów hipotecznych jest sposób ich spłaty. Wyodrębniamy kredyty spłacane w ratach malejących oraz kredyty spłacane w ratach równych, czyli annuitetowych. Kredyty spłacane w ratach malejących przeznaczone są głównie dla kredytobiorców o wysokich dochodach, gdyż na początku okresu spłat miesięczne obciążenie z tytułu raty kredytu jest najwyższe. W miarę upływu czasu maleje, ponieważ zmniejsza się kapitał i spada kwota naliczanych odsetek. Natomiast kredyty spłacane w ratach annuitetowych wyznaczają jednakowe miesięczne obciążenie kredytobiorcy w całym okresie kredytowania. Ten rodzaj kredytu jest przeznaczony dla kredytobiorców o niższych dochodach, którzy przy zastosowaniu rat malejących mogliby nie mieć zdolności kredytowej. Upowszechnienie kredytów hipotecznych o annuitetowym sposobie spłaty może zatem znacznie rozszerzyć krąg potencjalnych kredytobiorców, zwiększając na nie popyt.

## **2. Inne instrumenty finansowe oparte na hipotece**

### **2.1. Wprowadzenie**

Oprócz klasycznych kredytów hipotecznych banki sprzedają również inne produkty zabezpieczone hipoteką na nieruchomościach, głównie mieszkaniowych. Banki oferują na rynku tego rodzaju produkty z co najmniej dwóch powodów. Pierwszy i najważniejszy to oczywiście chęć osiągania zysków, a drugi, niemniej ważny, to relatywnie niskie w stosunku



do innych instrumentów kredytowych ryzyko tych produktów. Wynika to przede wszystkim z formy ich prawnego zabezpieczenia w postaci hipoteki ustanowionej na nieruchomości. Mogą być one również oferowane przez banki zarówno w złotych polskich, jak i w walutach obcych. Instrumenty te wyraźnie podkreślają, że nieruchomości pełnią w gospodarce podwójną funkcję. Z jednej strony są przedmiotem inwestycji (dobrami inwestycyjnymi), z drugiej zaś mogą służyć do zabezpieczania zaciąganych pożyczek i kredytów bankowych. Jednak jak dotąd obserwujemy w Polsce relatywnie niski udział w rynku produktów bankowych zabezpieczonych hipoteką na nieruchomości, innych niż klasyczny kredyt hipoteczny. Wynika to z ciągle trwającej początkowej fazy rozwoju polskiego rynku nieruchomości. Na podstawie analizy rynków finansowych krajów rozwiniętych można jednak przyjąć, że rola tego rodzaju produktów bankowych będzie w naszym kraju szybko rosła. Najważniejsze z nich zostaną scharakteryzowane poniżej, przy czym należy zaznaczyć, że dwa pierwsze już w naszym kraju funkcjonują, natomiast w przypadku trzeciego trwają obecnie dyskusje nad sposobem jego wprowadzenia na polski rynek.

## **2.2. Pożyczka hipoteczna**

Jednym z tych produktów jest od dawna popularna w wielu krajach i ciesząca się coraz większym zainteresowaniem na polskim rynku pożyczka bankowa zabezpieczona hipoteką na nieruchomości, nazywana pożyczką hipoteczną. Zgodnie z istotą pożyczki bankowej może ona być wykorzystywana na dowolny cel. Podstawowa zatem różnica między pożyczką hipoteczną a kredytem to cel finansowania. Kredyty hipoteczne udzielane są na sfinansowanie konkretnej nieruchomości, natomiast pożyczki hipoteczne udzielane są w całości na dowolny cel, banki nie wymagają jego określania. Pożyczka hipoteczna jest uregulowana w kodeksie cywilnym, a kredyt w prawie bankowym. Cechą wspólną pożyczki i kredytu jest natomiast sposób ich prawnego zabezpieczenia poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości.

Pożyczka hipoteczna zarówno pod względem kosztów, okresu kredytowania, jak i wysokości uzyskanych środków jest najlepszym rozwiązaniem dla osób będących właścicielami nieruchomości i szukających długoterminowego finansowania. Produkt ten pozwala w zamian za obciążenie hipoteką nieruchomości, z której możemy nadal korzystać na dotychczasowych zasadach, wykreować środki o wartości w miarę wysokiej na dowolny cel. Oznacza to, że instrument ten pozwala na wycofanie kapitału własnego zamrożonego w nieruchomości mieszkaniowej (*housing equity withdrawal*). Bardzo często zjawisko to określa się mianem monetyzacji nieruchomości. Pożyczka hipoteczna stanowi bardzo atrakcyjną alternatywę dla kredytów konsumpcyjnych, gdyż od typowych kredytów tego rodzaju różni ją przede wszystkim, poza sposobem zabezpieczenia, znacznie wyższa kwota, którą możemy uzyskać, zdecydowanie dłuższy okres spłaty, co wpływa na zmniejszenie miesięcznej raty i w konsekwencji może podwyższać zdolność kredytową, a także dużo niższe oprocentowanie. Jednak z uwagi na to, że głównym zabezpieczeniem tego rodzaju pożyczki jest ustanowienie hipoteki na nieruchomości klient banku powinien dokładnie wyliczyć, czy wydane na ten cel pieniądze nie będą wyższe niż na przykład koszt kredytu gotówkowego. Chodzi tutaj zarówno o koszty ustanowienia hipoteki, jak i ewentualnej, przy

wyższych kwotach, wyceny wartości nieruchomości. Praktyka bankowa pokazuje, że zaciąganie pożyczki hipotecznej jest opłacalne dla klientów, którzy chcą pożyczyć wyższe kwoty. Dopiero wówczas niższe oprocentowanie rekompensuje wysoki koszt uzyskania pożyczki hipotecznej.

Pożyczkę hipoteczną uznaje się za produkt obarczony znacznie wyższym ryzykiem banku niż kredyty budowlano-hipoteczny i hipoteczny. Potwierdza to w pełni praktyka bankowa. Pożyczka hipoteczna funkcjonuje na rynku znacznie krócej niż wymienione w pierwszej części niniejszego opracowania dwa rodzaje kredytów, służących finansowaniu rynku nieruchomości, a mimo to nieregularność jej obsługi przez klientów banku jest zdecydowanie najwyższa. Wartość pożyczek hipotecznych w sytuacji nieregularnej, a zatem i wartość utworzonych w systemie bankowym rezerw w ostatnim okresie rośnie znacznie szybciej niż bezpiecznych kredytów finansujących nieruchomości. Wydaje się, że powodem tego jest właśnie istota samego produktu bankowego, jakim jest pożyczka. Chodzi głównie o jej wysokość oraz brak kontroli banku nad sposobem wydatkowania pożyczonych środków. W tej sytuacji banki są zmuszone bronić się przed nadmiernym ryzykiem, na jakie narażone są w związku z udzielaniem pożyczek hipotecznych. Podstawowym sposobem zmniejszania tego ryzyka jest ograniczanie wysokości pożyczki w stosunku do wartości nieruchomości, która stanowi jej prawne zabezpieczenie. Obecnie wiele banków nie udziela pożyczek hipotecznych wyższych niż 60% wartości nieruchomości<sup>6</sup>. Warto przypomnieć, że kredyty na finansowanie nieruchomości są znacznie wyższe i ich wielkość standardowo na rynku wynosi 80% wartości nieruchomości, ale w wielu bankach można uzyskać nawet obecnie kredyt w wysokości 100% jej wartości. Konsekwencją wyższego ryzyka pożyczki niż kredytu hipotecznego jest też wyraźnie wyższe jej oprocentowanie, najczęściej o 2-3 punkty procentowe.

Chociaż w ostatnich latach w naszym kraju obserwujemy stały wzrost zainteresowania pożyczkami hipotecznymi, to nadal mają one niewielki, zaledwie kilkuprocentowy udział we wszystkich sprzedanych produktach hipotecznych. Wydaje się, że w Polsce ciągle jeszcze pewną przeszkodą w szybszym rozwoju tego produktu może być bariera psychologiczna i związana z nią obawa przed obciążaniem hipoteką mieszkania czy domu.

### **2.3. Kredyt konsolidacyjny**

Kolejnym produktem bankowym związanym z rynkiem nieruchomości mieszkaniowych jest znany na polskim rynku zaledwie od kilku lat kredyt konsolidacyjny. Polega on na zamianie (skonsolidowaniu) kilku spłacanych jednocześnie kredytów i pożyczek bankowych w jeden kredyt, najczęściej zabezpieczony hipoteką na nieruchomości<sup>7</sup>. Korzystając z tego rodzaju produktu, klient banku może zatem swoje dotychczasowe zadłużenia zamienić

---

<sup>6</sup> Stosunek kwoty kredytu (pożyczki) do wartości zabezpieczenia określa tzw. wskaźnik LTV.

<sup>7</sup> Obecnie kilka banków oferuje kredyty konsolidacyjne, z których mogą skorzystać również osoby, które nie mogą zabezpieczyć długu w formie wpisu hipoteki do księgi wieczystej posiadanej nieruchomości. Zabezpieczeniem stosowanym alternatywnie jest ubezpieczenie na życie. Jednak klasyczne kredyty konsolidacyjne mogą być udzielane nawet na 25-30 lat, a takie produkty, które nie są zabezpieczone wpisem hipoteki, tylko najdłużej na 8 lat. Ponadto tak skonstruowane produkty są z reguły wyżej oprocentowane niż hipotecznie zabezpieczone, tym bardziej, że przy podawaniu rzeczywistej stopy procentowej może nie być uwzględniany koszt ubezpieczenia.

w jedno, z reguły znacznie niżej oprocentowane niż zobowiązania konsolidowane<sup>8</sup>, a także rozłożone na niższe raty jego spłaty. Jest to możliwe dlatego, że przyjęcie przez bank zabezpieczenia kredytu konsolidacyjnego w formie hipoteki na nieruchomości znacznie obniża jego ryzyko oraz umożliwia zdecydowane wydłużenie okresu kredytowania. Zasadniczą zaletą zatem kredytu konsolidacyjnego jest to, że pozwala on zmniejszyć miesięczne obciążenie gospodarstw domowych związane ze spłatą zobowiązań bankowych. Pozwala na to proste obniżenie ryzyka kredytowego banku poprzez lepsze zabezpieczenie kredytu konsolidacyjnego.

Przedmiotem takiej konsolidacji mogą być w zasadzie wszystkie rodzaje zobowiązań bankowych klienta, ale praktyka funkcjonowania tego produktu na rynku pokazuje, że najczęściej konsolidacji podlegają pożyczki gotówkowe, kredyty konsumpcyjne, zadłużenie na kartach kredytowych, limit w rachunku osobistym oraz kredyt odnawialny. Jednak wśród kredytów konsolidowanych mogą znaleźć się także mieszkaniowe kredyty hipoteczne.

W normalnej sytuacji atrakcyjność takiego kredytu dla klientów polega na bieżącej oszczędności i wygodzie, zamiast kilku rat kredytów spłacanych w różnych terminach klienti płacą jedną ratę i jest ona niższa niż suma dotychczasowych, jest też niżej oprocentowana. Bardzo często jednak klienci ubiegają się o konsolidację zadłużenia wtedy, gdy w związku z zaciągniętymi wcześniej kredytami i pożyczkami w jednym lub w kilku bankach, tracą płynność finansową i mają kłopoty ze spłatą zobowiązań. W takiej sytuacji z reguły suma miesięcznych rat wszystkich pożyczek i kredytów przekracza miesięczne dochody klienta i wówczas jednym z możliwych rozwiązań w przypadku klientów posiadających nieruchomości jest zaciągnięcie kredytu konsolidacyjnego. Wynika z tego, że kredyt konsolidacyjny, oferowany przez banki w ramach grupy produktów hipotecznych, będzie również instrumentem finansowym o wyższym ryzyku kredytowym niż produkty klasyczne, do jakich zaliczyliśmy kredyty hipoteczne. Odpowiedzią banków na to podwyższone ryzyko jest, podobnie jak w przypadku pożyczki hipotecznej, niższy wskaźnik LTV, który z reguły nie przekracza 60% oraz wyższe oprocentowanie kredytu konsolidacyjnego o 2-4 punkty procentowe.

Decydując się na kredyt konsolidacyjny, należy pamiętać również o jego niekorzystnej dla kredytobiorcy stronie. Chodzi tutaj przede wszystkim o jego łączne w całym okresie kredytowania koszty odsetkowe, które będą wyższe, niż byłyby przy spłacaniu poszczególnych zobowiązań oddzielnie. Koszty te będą wyższe głównie dlatego, że kredyt konsolidacyjny będzie spłacany znacznie dłużej niż poszczególne zadłużenia przed konsolidacją. Należy również przed podjęciem decyzji o zaciągnięciu kredytu konsolidacyjnego zwrócić uwagę na prowizje z nim związane oraz wszystkie koszty ustanowienia hipoteki.

#### **2.4. Odwrócony kredyt hipoteczny**

Scharakteryzowane powyżej produkty hipoteczne już funkcjonują na polskim rynku. Na rynkach krajów rozwiniętych poza tą grupą produktów szeroko dostępne są jednak również produkty hipoteczne pozwalające na uwolnienie kapitału zakumulowanego

---

<sup>8</sup> W praktyce oznacza to obniżenie oprocentowania wszystkich zobowiązań konsolidowanych z wyjątkiem kredytów hipotecznych, jeśli takie znajdowałyby się wśród zadłużeń konsolidowanych.

w nieruchomości, która była wcześniej przedmiotem inwestowania. Są to produkty należące do grupy tzw. *equity release*. W praktyce funkcjonowania rynków finansowych poszczególnych krajów obserwujemy wiele rodzajów dostępnych produktów typu *equity release*. Z uwagi na podstawowe cechy tych produktów generalnie wyróżnia się trzy ich rodzaje<sup>9</sup>:

- *home reversion scheme* – jest to umowa, na mocy której właściciel nieruchomości sprzedaje instytucji finansowej lub innej instytucji specjalizującej się w oferowaniu produktów *home reversion* prawo własności do nieruchomości za cenę niższą od aktualnej wartości rynkowej (najczęściej 35-60%), z zastrzeżeniem dożywotniego zamieszkania w danej nieruchomości;
- *reverse mortgage* (odwrócony kredyt hipoteczny) – właściciel nieruchomości zaciąga kredyt, którego zabezpieczeniem jest hipoteka ustanawiana na tej nieruchomości, ale spłata tego kredytu następuje dopiero po śmierci kredytobiorcy w drodze zaspokojenia się kredytodawcy z nieruchomości, co oznacza, że po śmierci właściciela nieruchomości zostaje sprzedana, a kwota uzyskana z transakcji reguluje zobowiązania wobec banku;
- *shared appreciation mortgage* – właściciel nieruchomości zaciąga kredyt, którego zabezpieczeniem jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości i w zamian za możliwość znacznego obniżenia lub całkowitą rezygnację z naliczania odsetek od kredytu kredytobiorca rezygnuje z zysku z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w czasie na rzecz kredytodawcy.

Obecnie banki w Polsce przygotowują się do wprowadzenia na rynek oferty nowego w naszych warunkach produktu typu odwrócony kredyt hipoteczny (odwrócona hipoteka, *reverse mortgage*). Produkt ten od wielu lat jest dostępny w krajach rozwiniętych, w tym we Francji, Hiszpanii, Holandii i Stanach Zjednoczonych, gdzie cieszy się dość dużą popularnością. Odwrócony kredyt hipoteczny to sposób na uwolnienie kapitału zamrożonego w nieruchomościach. Produkt taki kierowany jest przez banki głównie do klientów w wieku emerytalnym, posiadających mieszkanie na własność, a niedysponujących wystarczającą ilością płynnych środków finansowych. Jest to szczególnie dobra propozycja dla osób otrzymujących niskie świadczenia emerytalne i niemających rodzin, które mogłyby pomagać im finansowo. Kredyt ten stanowi wówczas realny sposób na podwyższenie standardu życia poprzez uzyskanie dodatkowych środków finansowych.

Generalnie, odwrócony kredyt hipoteczny można określić, co zaznaczono wyżej, jako rodzaj kredytu, którego prawnym zabezpieczeniem jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości mieszkaniowej stanowiącej własność kredytobiorcy, którego spłata jest odroczone do momentu śmierci kredytobiorcy lub trwałego opuszczenia mieszkania, co praktycznie oznacza przebywanie kredytobiorcy poza nieruchomością przez ponad rok. Sposób funkcjonowania tego produktu jest zatem odwrotny niż klasycznego kredytu hipotecznego. Produkt hipoteczny typu *reverse mortgage* umożliwia właścicielowi mieszkania, którego zakup traktowany był jako lokata kapitału, płynne wycofanie części środków w nim zainwestowanych. Odwrotnie zatem niż przy klasycznym kredycie

---

<sup>9</sup> Por. *Report 59 – Equity Release Products*, Australian Securities & Investments Commission, November 2005, s. 4.

hipotecznym, kredytobiorca otrzymuje płatności z banku w zamian za najczęściej stopniowe zmniejszanie udziału własnego we własności mieszkania. Kredytodawca wypłaca środki pieniężne przez ustalony okres, a kredytobiorca nie jest zobowiązany do spłacania kredytu. Kredyt staje się wymagalny dopiero wówczas, gdy kredytobiorca umrze lub opuści mieszkanie, do tego momentu pozostaje on właścicielem nieruchomości. Odwrócony kredyt hipoteczny pozwala właścicielom nieruchomości mieszkaniowych na korzystanie z nich praktycznie na dotychczasowych zasadach, ale w warunkach większego bezpieczeństwa finansowego. Produkt ten zmienia podejście do kredytowania hipotecznego, przesuwając akcent z postrzegania nieruchomości jako dobra inwestycyjnego, przy pomocy którego akumulujemy kapitał, na możliwość upłynnienia zamrożonego w nim kapitału, głównie dla celów konsumpcyjnych. Ogólnie można powiedzieć, że dług klienta w okresie kredytowania będzie wzrastał, zaś kapitał posiadany przez kredytobiorcę malał.

Wypłata odwróconego kredytu hipotecznego może odbywać się w kilku formach. Podstawowe wśród nich to:

- wypłata jednorazowa całej kwoty kredytu,
- wypłata w ratach przez z góry określony w umowie kredytowej okres, np. 5-10 lat,
- linia kredytowa o limicie z góry ustalonym,
- wypłata w miesięcznych ratach dożywotnich.

W zależności od wariantu produktu, od sposobu jego uruchomienia, spadkobiercy mogliby liczyć lub nie na jakąś wypłatę środków w przypadku śmierci kredytobiorcy. W żadnym jednak wariantcie spadkobiercy nie muszą tracić prawa do nieruchomości, gdyż mogą oni spłacić kredyt i uzyskać do niej pełne prawa. Warto podkreślić również, że kredytobiorca, zaciągając taki kredyt, ma nie tylko prawo do zamieszkania w obciążonym hipoteką lokalu, ale również będzie mógł się z niego wyprowadzić i sprzedać go pod warunkiem, że spłaci swoje zobowiązanie wobec banku. Oznacza to, że kredytobiorca po zaciągnięciu kredytu będzie miał prawo dysponowania nieruchomością, poza pewnymi wyjątkami, które będą precyzyjnie sformułowane w umowie kredytowej.

Kredytobiorca ubiegający się o odwrócony kredyt hipoteczny nie musi mieć żadnych dochodów, bank nie bada w tym przypadku zdolności kredytowej. Należy też podkreślić, że odwrócony kredyt hipoteczny należy do takiego rodzaju kredytów, które są określane jako tzw. *non-recourse loans*. Oznacza to, że w przypadku tego kredytu nie może mieć miejsca sytuacja, w której kredytobiorca jest winien bankowi wyższą kwotą niż wartość nieruchomości zabezpieczającej ten kredyt. Całe ryzyko relacji wysokości kredytu do wartości nieruchomości znajduje się więc po stronie banku. Z tego też powodu bank udzielający odwróconego kredytu hipotecznego musi w odpowiedni sposób kształtować poziom LTV, z reguły kwota uwolnionych z nieruchomości środków nie przekracza połowy jej wartości<sup>10</sup>. Ponadto kredytobiorca musi odpowiadać za utrzymanie nieruchomości obciążonej hipoteką we właściwym stanie. Bank będzie stan takiej nieruchomości szczegółowo monitorował w okresie trwania umowy kredytowej. Zachowanie bowiem

---

<sup>10</sup> Przyjmując standardy obowiązujące w krajach, w których produkt ten funkcjonuje, należy założyć, że okres wypłaty z tytułu odwróconej hipoteki trwałby do 20 lat, a suma wypłat nie przekraczałaby 50% wartości nieruchomości. Oznacza to, że jeśli nieruchomość warta jest 340 000 PLN, bank może wypłacić 170 000 PLN i dzieląc tę kwotę na 240 miesięcy, kredytobiorca otrzyma ok. 700 PLN miesięcznie.

odpowiedniej wartości nieruchomości mieszkaniowej w trakcie procesu kredytowania będzie miało duży wpływ na możliwości jej późniejszej sprzedaży. Niespełnienie zatem warunku należytego utrzymania nieruchomości w trakcie udzielania odwróconego kredytu hipotecznego może skutkować postępowaniem windykacyjnym.

Jak już zaznaczyliśmy wcześniej, ostatnio trwa dyskusja na temat możliwości i perspektyw wprowadzenia odwróconego kredytu hipotecznego na polski rynek finansowy<sup>11</sup>. Wynika z niej, że niezbędnym warunkiem umożliwiającym polskim bankom finansującym rynek mieszkaniowy oferowanie tego produktu jest stworzenie w naszym kraju odpowiednich uregulowań prawnych. Przepisy prawa w obecnym kształcie uniemożliwiają bankom działającym w Polsce sprzedaż tego rodzaju produktu. Wynika to z wielu powodów, które wymagają pełnego rozeznania i odpowiednich uregulowań w polskim prawie. Chcemy tutaj wskazać tylko na najważniejsze z nich. Po pierwsze, obecnie obowiązujące prawo bankowe nakazuje bankom badanie zdolności kredytowej klienta przed udzieleniem kredytu. Dlatego też polskie banki, poza kilkoma wyjątkami wyraźnie wskazanymi w ustawie<sup>12</sup>, nie mogą udzielać kredytów podmiotom nieposiadającym zdolności kredytowej. Tymczasem w przypadku produktów bankowych typu *reverse mortgage* zdolność kredytowa nie jest w ogóle oceniana, a praktyka funkcjonowania tego kredytu pokazuje, że często jest on udzielany kredytobiorcom nieposiadającym zdolności kredytowej, gdyż istotą tego produktu jest uwolnienie kapitału zamrożonego w nieruchomości. Drugą poważną barierą oferowania tego produktu na polskim rynku jest brak uregulowań prawnych dających możliwość zaspokojenia się banku z przedmiotu zabezpieczenia odwróconego kredytu hipotecznego po śmierci kredytobiorcy. W obecnym stanie prawnym bank nie ma możliwości po śmierci klienta wystawienia bankowego tytułu egzekucyjnego, ponadto z chwilą śmierci wygasają też wszystkie pełnomocnictwa otrzymane od kredytobiorcy. Poza tym problemem, który wymagałby również właściwego prawnego uregulowania, jest możliwość wypowiedzenia przez bank umowy kredytowej w sytuacji niedotrzymywania przez kredytobiorcę zobowiązania dotyczącego utrzymania nieruchomości w należyłym stanie i uiszczania związanych z nią opłat.

Istotną kwestią, na którą należy również zwrócić uwagę, analizując stopień naszego przygotowania do wprowadzenia odwróconej hipoteki, jest rynek zarządzania nieruchomościami w Polsce. W praktyce może się przecież zdarzyć tak, że bank, przejmując nieruchomość po śmierci kredytobiorcy, nie będzie mógł od razu jej sprzedać, gdyż będzie to utrudnione z uwagi na aktualne warunki rynkowe i w tej sytuacji najbardziej racjonalnym działaniem będzie jej wynajmowanie. Bank jednak takiej działalności statutowej jak wynajem nieruchomości nie prowadzi. Wobec tego najlepszym rozwiązaniem byłoby wykorzystanie przedsiębiorstw świadczących na rynku usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami mieszkaniowymi. Problem jednak polega na tym, że taki rodzaj rynku jest ciągle jeszcze

---

<sup>11</sup> Zob. P. Łyszczak, *Odwrócony kredyt hipoteczny – próba oceny szans wdrożenia tego produktu w Polsce*, Finansowanie nieruchomości, marzec 2008 r.; J. Pisuliński, *Możliwy kształt umowy o odwrócony kredyt hipoteczny (reverse mortgage)*. Zakres koniecznych zmian w Prawie bankowym i innych ustawach, Finansowanie nieruchomości, czerwiec 2008 r.; P. Domarecki, *Renta w zamian za hipotekę? Nie teraz*, The Wall Street Journal Polska z dn. 21.01.2009 r.

<sup>12</sup> Ustawa prawo bankowe z dnia 29.08.1997 (tekst jednolity Dz. U. z 2002 r., nr 72, poz. 665 z późn. zmianami).

w naszym kraju we wstępnej fazie rozwoju. Z tego powodu część banków będzie tworzyła własne podmioty, które zajmowałyby się zarządzaniem nieruchomościami, inne natomiast zechcą skorzystać z wyspecjalizowanych, ale tylko dobrze i efektywnie działających firm. Banki będą musiały bowiem w takiej sytuacji maksymalizować korzyści związane z posiadanymi przez pewien czas nieruchomościami mieszkaniowymi. Nie będzie to jednak możliwe bez racjonalnego zarządzania tymi nieruchomościami.

Niezwyczajnie ważnym czynnikiem określającym wprowadzenie odwróconego kredytu hipotecznego na polski rynek będą również ekonomiczne warunki jego oferowania, w tym głównie cena produktu. Odwrócony kredyt hipoteczny będzie zapewne produktem relatywnie drożym w stosunku do innych produktów związanych z finansowaniem rynku nieruchomości. Wynika stąd, że cena tego produktu powinna pokrywać wysoki poziom ryzyka kredytowego banku. Koszty związane z tym kredytem mogą zatem istotnie ograniczać zainteresowanie nim potencjalnych klientów.

Z badań przeprowadzonych przez Związek Banków Polskich wynika, że 8% klientów banków byłoby zainteresowanych odwróconym kredytem hipotecznym<sup>13</sup>. Wydaje się, że to dość wysoki wskaźnik jak na produkt, o którym klienci banków tylko słyszeli, że funkcjonuje w krajach zachodnich. Prognozy optymistyczne dotyczące perspektyw wprowadzenia tego produktu w Polsce mówią o 3-5 latach i opierają się na czekających nas zmianach demograficznych. Zwiększenie liczby osób starszych to rosnące obciążenie systemu emerytalnego i można przypuszczać, że emeryci, którzy w nowym systemie emerytalnym nie odłożą wystarczająco dużo na emeryturę, będą zainteresowani takim produktem bankowym. Sprzyjać temu będzie stosunkowo wysoki w naszym kraju, przekraczający już obecnie 50% i ciągle rosnący wskaźnik własności nieruchomości. W Polsce jest po tym względem lepiej niż w innych, bardziej rozwiniętych krajach, w których bardzo popularne jest wynajmowanie mieszkań.

Można zatem założyć, że popyt na odwrócony kredyt hipoteczny będzie na polskim rynku rósł wraz z pojawianiem się kolejnych roczników emerytów otrzymujących wypłaty świadczeń według nowych zasad. Długość życia będzie prawdopodobnie rosła, a zgromadzony kapitał będzie musiał być dzielony na coraz więcej miesięcznych części. W tej sytuacji osoby starsze borykające się z permanentnym niedoborem środków finansowych będą zmuszone do poszukiwania dodatkowych sposobów poprawy standardu swojego życia.

Na zakończenie trzeba jeszcze podkreślić, że rozważając możliwość wprowadzenia odwróconego kredytu hipotecznego, poza powyższymi uwarunkowaniami konieczne należy wziąć pod uwagę bariery wynikające z mentalności polskiego społeczeństwa. Własne mieszkanie czy dom ma dla wielu Polaków wartość emocjonalną i myśli się o tego rodzaju nieruchomościach jako o majątku, który należy przekazać spadkobiercom. Odwrócony kredyt hipoteczny wyklucza taką możliwość, co może odbić się bardzo niekorzystnie na relacjach w najbliższej rodzinie. Ponadto sprzedawanie nieruchomości po znacznie niższej niż rynkowa cenie również nie należy do sposobu myślenia naszego społeczeństwa.

---

<sup>13</sup> Dane z lipca 2008 r.

Wydaje się jednak, że niezależnie od przedstawionych tutaj uwarunkowań prace nad wprowadzeniem tego produktu na polski rynek powinny być prowadzone. Szczególnie ważne jest w tym przypadku stworzenie odpowiednich regulacji prawnych. Ich brak wydaje się obecnie najpoważniejszą barierą uniemożliwiającą polskim bankom poszerzenie oferty o kolejny produkt bazujący na hipotece, jakim jest odwrócony kredyt hipoteczny.

## **FINANCIAL INSTRUMENTS AND THE HOUSING MARKET**

**Abstract.** The demand on the housing market is created mainly by the availability of funds, both own and foreign ones. Given the high capital-intensive housing investment, the decisive role is played by bank credits and loans. This external financing enables implementation of the basic, social function of dwelling, which is to meet basic human needs. On the other hand, dwelling has an economic function – it is a form of a capital investment. This capital may be released as necessary, and treated as a withdrawal of savings. Therefore this article is devoted to the characteristics of fundamental financial instruments that enable attainment of both these objectives.

**Key words:** housing market, mortgage credit, mortgage loan, consolidation credit, reverse mortgage credit, bank, mortgage.

Dr Gabriel Główka  
Szkoła Główna Handlowa, Warszawa