

Rozdział 14

Katarzyna Kochaniak

AKTYWNOŚĆ GOSPODARSTW DOMOWYCH NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH W LATACH 2016–2020

Wstęp

Lata 2016–2019 były okresem dobrych uwarunkowań makroekonomicznych i rynku finansowego, którym towarzyszyła ekspansywna polityka socjalna rządu. To wszystko miało istotne znaczenie dla ówczesnej sytuacji finansowej i zasobności majątkowej gospodarstw domowych w Polsce³²⁰. Przeciętny dochód rozporządzalny przypadający na osobę zwiększył się o 30,2%, podczas gdy przeciętne wydatki – o zaledwie 6,9%. W efekcie tego, blisko połowa gospodarstw domowych osiągnęła zdolność do pokrywania nieprzewidzianych wydatków bieżącymi dochodami. Powyższe zmiany sprzyjały zatem m.in. poprawie warunków mieszkaniowych, które nie dorównywały wówczas standardom większości krajów UE³²¹.

W 2020 roku, wprowadzone na skutek pandemii COVID-19 ograniczenia kontaktów personalnych i przemieszczania się wzmocniły przekonanie o kluczowym znaczeniu warunków mieszkaniowych dla komfortu życia³²². Obniżanie rynkowych stóp procentowych na skutek luzowania polityki pieniężnej NBP, przy nieznacznie pogorszonej sytuacji dochodowej gospodarstw domowych³²³, zwiększało atrakcyjność kredytów mieszkaniowych jako źródła finansowania transakcji zawieranych na rynku nieruchomości.

Niniejszy rozdział ma na celu ocenę aktywności gospodarstw domowych na rynku kredytów mieszkaniowych w latach 2016–2020. Za ważną uznano także diagnozę ich ówczesnej sytuacji mieszkaniowej, jak również koniunktury rynku

³²⁰ GUS, 2017–2020, *Dochody i warunki życia ludności Polski* (Raporty z Badania EU-SILC 2016–2019), <https://stat.gov.pl/wyszukiwarka/szukaj.html> (dostęp: 29.11.2021 r.).

³²¹ Eurostat, *Overcrowding rate by age, sex and poverty status – total population – EU-SILC survey*, https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho05a/default/table?lang=en (dostęp: 20.11.2021).

³²² K. Pogorzelski, 2020, *Sytuacja mieszkaniowa Polaków 2020. Dom jako miejsce pracy, nauki i odpoczynku – wyniki Finansowego Barometru ING*, https://www.ing.pl/_files/1xyqgai (dostęp: 12.02.2022).

³²³ NBP, 2021, *Raport o stabilności system finansowego*. Grudzień 2021, <https://www.nbp.pl/systemfinansowy/rsf122021.pdf?v=2>, (dostęp: 2.02.2022); Eurostat, *Real GDP growth rate – volume*, <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tec00115/default/table?lang=en> (dostęp: 10.02.2022).

kredytów mieszkaniowych, z identyfikacją czynników kształtujących na nim nie tylko popyt, lecz także podaż. Szczególną uwagę zwrócono na wprowadzane zmiany regulacyjne, które służyły wzmocnieniu ochrony gospodarstw domowych w relacjach z bankami oraz oddziaływały na warunki ich kredytowania. Przeprowadzone badanie miało zatem dostarczyć odpowiedzi na następujące pytania:

1. Czy w 2016 roku nieruchomości mieszkalne oraz finansujące je kredyty były ważnymi składnikami bilansów gospodarstw domowych w Polsce?
2. Czy w okresie objętym badaniem sytuacja mieszkaniowa gospodarstw domowych uległa poprawie?
3. Czy popyt gospodarstw domowych na kredyty mieszkaniowe zwiększał się w analizowanym okresie? Jeżeli tak, to które czynniki determinowały jego zmiany?
4. Czy w okresie objętym badaniem banki dokonywały zmian w prowadzonej polityce kredytowej w zakresie kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych? Jeżeli tak, to które czynniki determinowały jej zmiany?
5. Czy tendencja wzrostowa wartości i liczby umów o kredyty mieszkaniowe, zawieranych przez gospodarstwa domowe z bankami, utrzymywała się w całym analizowanym okresie?

Należy podkreślić, że wyniki analizy aktywności gospodarstw domowych na rynku kredytów mieszkaniowych w latach 2016–2020 mają nie tylko wartość poznawczą. Mogą one bowiem stanowić przyczynek do badań nad jej skutkami w obecnych warunkach, a zatem spodziewanego spowolnienia gospodarczego, podwyższonej inflacji i rosnących rynkowych stóp procentowych.

1. Nieruchomości i kredyty mieszkaniowe w bilansach gospodarstw domowych w 2016 roku

Analiza aktywności gospodarstw domowych na rynku kredytów mieszkaniowych w latach 2016–2020 wymagała na wstępie weryfikacji roli nieruchomości i kredytów mieszkaniowych w kształtowaniu ich zasobności. Badanie ankietowe Eurosystemu pt. „Household Finance and Consumption Survey”³²⁴ z 2016 roku pozwoliło odnieść się do powyższej kwestii. Pochodzące z niego dane są ostatnimi dostępnymi dla Polski i wypełniają lukę informacyjną w zakresie szczegółowych składników bilansowych gospodarstw domowych (tabela 14.1).

W pierwszym roku okresu objętego badaniem, nieruchomości stanowiły kluczową pozycję w bilansach gospodarstw domowych. Aż 79,4% badanej populacji posiadało tzw. główne miejsce zamieszkania³²⁵. Należy podkreślić, że udział

³²⁴ EBC, 2017, *The Household Finance and Consumption Survey: Results from the 2017 wave*, Statistics Paper Series No 36/March.

³²⁵ Dla nieruchomości będących głównym miejscem zamieszkania mediana wyniosła 282,6 tys. zł w roku ankietowania.

Tabela 14.1. Składniki bilansu gospodarstwa domowego w badaniu ankietowym „Household Finance and Consumption Survey”

| Aktywa | Pasywa |
|---|--|
| Aktywa rzeczowe: Główne miejsce zamieszkania (GMZ) Inna nieruchomość Pojazdy Przedmioty wartościowe Majątek z prowadzenia dział. gospodarczej | Kredyty mieszkaniowe: Kredyty mieszkaniowe pod GMZ Kredyty mieszkaniowe pod inną nieruch. Kredyty inne niż mieszkaniowe Pozostałe zobowiązania |
| Aktywa finansowe: Depozyty Fundusze inwestycyjne Akcje Obligacje Dobrowolne prog. emeryt. / Ubezpiecz. na życie Inne aktywa finansowe Pozostałe należności | Majątek netto (suma aktywów – suma zobowiązań) |

Źródło: opracowanie własne na podstawie: NBP, 2018, *Zasobność gospodarstw domowych w Polsce*. Raport z badania 2016 r., https://www.nbp.pl/aktualnosci/wiadomosci_2018/Raport_BZGD_2016-prezentacja.pdf (dostęp: 2.02.2022).

ten był jednym z najwyższych w zbiorowości krajów członkowskich UE (rysunek 14.2). Rzadszym składnikiem aktywów były natomiast inne nieruchomości³²⁶, które deklarowało 24,4% gospodarstw domowych. Warto dodać, że w badanej populacji udział głównego miejsca zamieszkania w łącznej wartości aktywów rzeczowych wyniósł 70,7%, zaś pozostałych nieruchomości – 12,3%.

Zarówno częstość występowania, jak i wartość obu typów nieruchomości były uwarunkowane poziomem dochodów gospodarstw domowych. Główne miejsce zamieszkania wyraźnie dominowało w strukturze aktywów rzeczowych mniej zamożnych. Z kolei udział innych nieruchomości zwiększał się wraz ze wzrostem dochodów.

Cechą, która istotnie różnicowała gospodarstwa domowe pod względem posiadania nieruchomości był także wiek respondenta. Młode gospodarstwa, z osobami referencyjnymi poniżej 35 lat, rzadziej wykazywały je w swoich aktywach, co wynikało z ich ograniczonego dostępu do kapitału (w tym kredytów

Główne miejsce zamieszkania to nieruchomość, w której gospodarstwo domowe mieszka większą część roku.

Por. EBC, 2021, *HFCS User Database Documentation Core and derived variables*. 2017 Wave, https://www.ecb.europa.eu/home/pdf/research/hfcn/HFCS_2017_Wave_Core_and_Derived_Variables.pdf (dostęp: 1.01.2021).

³²⁶ Dla nieruchomości innych niż główne miejsce zamieszkania mediana wyniosła 150 tys. zł. Nieruchomości inne niż główna nieruchomość mieszkalna, takie jak domy, mieszkania, garaże, biura, hotele, inne obiekty komercyjne, gospodarstwa rolne, grunty itp. w kraju i za granicą. Por. EBC, 2021, *HFCS User Database Documentation Core and derived variables*. 2017 Wave, https://www.ecb.europa.eu/home/pdf/research/hfcn/HFCS_2017_Wave_Core_and_Derived_Variables.pdf (dostęp: 1.01.2021).

bankowych). Gospodarstwa starsze, z osobami referencyjnymi w okresie aktywności zawodowej, częściej już deklarowały posiadanie głównego miejsca zamieszkania. Najwyższą przeciętną wartość miały jednak nieruchomości należące do respondentów tuż po okresie aktywności zawodowej, w wieku 64–74 lata. Gospodarstwa emerytów natomiast rzadziej posiadały główne miejsce zamieszkania, a ponadto częściej wskazywały niższe jego wartości, co mogło wynikać z potrzeby zamiany nieruchomości na skromniejszą.

Gospodarstwa domowe w Polsce wchodziły w posiadanie głównego miejsca zamieszkania przede wszystkim poprzez jego zakup (38%) i samodzielną budowę (ok. 23%). Część z nich wspomagała się przy tym kredytami bankowymi. Należy dodać, że transfery międzypokoleniowe w postaci darowizn (15%) i spadków (11%) także były ważnym sposobem pozyskiwania takich nieruchomości. W Polsce, tak jak w innych krajach post-komunistycznych, istotne znaczenie miało uwłaszczenie (11%), polegające na ich nabywaniu od podmiotów publicznych, w trybie innym niż zakup po cenie rynkowej.

Sposoby wchodzenia w posiadanie głównego miejsca zamieszkania były powiązane z cyklem życia gospodarstw. W przypadku tych młodszych, reprezentowanych przez osoby w wieku do 44 roku życia, dominujące znaczenie miał zakup nieruchomości (ok. 50%), jak również spadki i darowizny (ponad 30%). Wśród starszych gospodarstw domowych częściej deklarowano samodzielną budowę (ok. 25%) oraz uwłaszczenie (w szczególności wśród osób powyżej 65 roku życia).

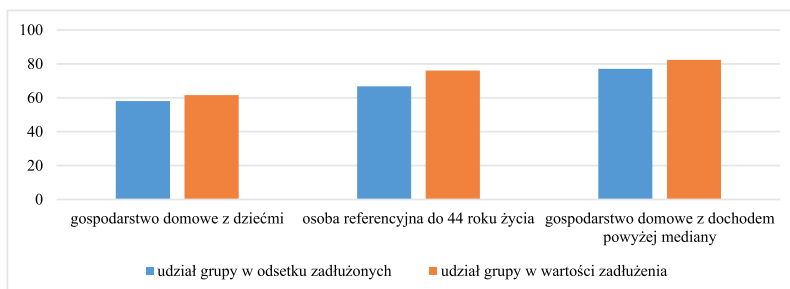
Odnosząc się do kredytów mieszkaniowych należy stwierdzić, że w 2016 roku zobowiązania z ich tytułu posiadało 14% badanej populacji, przy czym 12% finansowało nimi główne nieruchomości mieszkalne, zaś 2% – inne nieruchomości.

Kredyty mieszkaniowe stanowiły jednak największą pod względem wartości pozycję w całkowitych zobowiązaniach gospodarstw domowych (83,6%). Udział kredytów finansujących główną nieruchomość wyniósł 71,7% a pozostałych nieruchomości – 11,9%.

Posiadanie zadłużenia z tytułu kredytu mieszkaniowego było związane z cechami społeczno-ekonomicznymi gospodarstw domowych. Najczęściej zaciągały je bowiem gospodarstwa z ponadprzeciętnymi dochodami, reprezentowane przez osoby w wieku do 44 lat i posiadające dzieci (rysunek 14.1). Niskie prawdopodobieństwo finansowania nieruchomości kredytem dotyczyło natomiast gospodarstw mniejszych, w tym seniorów, o niskich dochodach i wykształceniu.

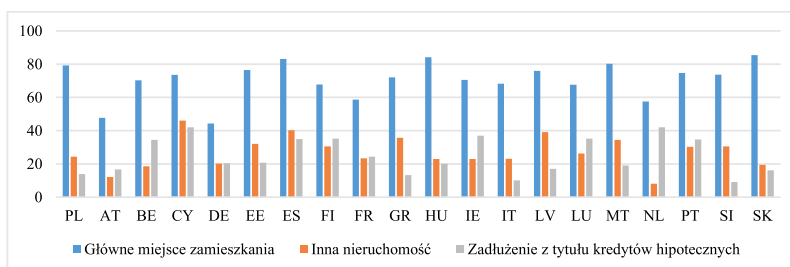
Należy jednak podkreślić, że krajowe gospodarstwa domowe rzadziej korzystały z kredytów mieszkaniowych niż rezydenci większości państw członkowskich UE³²⁷. Ponadto niższa była ich przeciętna kwota. Mediana tych kredytów wynosiła bowiem w Polsce równowartość 26,4 tys. EUR, przy 77,6 tys. EUR dla strefy euro. Relatywnie niski odsetek gospodarstw zadłużonych w bankach (niecałe 14%) należy uznać za cechę typową dla krajów o niższym poziomie dochodów i umiarkowanym stopniu rozwoju systemu finansowego (rysunek 14.2).

³²⁷ NBP, 2017, *Zasobność gospodarstw domowych w Polsce*. Raport z badania 2016 r., https://www.nbp.pl/aktualnosci/wiadomosci_2018/Raport_BZGD_2016.pdf (dostęp: 17.12.2021).



Rysunek 14.1. Udział (w %) wybranych grup gospodarstw domowych w całkowitym odsetku zadłużonych i całkowitej wartości zadłużenia z tytułu kredytu mieszkaniowego.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP, https://www.nbp.pl/aktualnosci/wiadomosci_2018/Raport_BZGD_2016.pdf (dostęp: 2.02.2022).



Rysunek 14.2. Udział (w %) gospodarstw domowych posiadających główną nieruchomość mieszkalną, inne nieruchomości oraz zadłużenie z tytułu kredytów hipotecznych, w populacjach krajów UE.

GMZ – Główne miejsce zamieszkania; IN – Inna nieruchomości; ZKH – Zadłużenie z tytułu kredytów hipotecznych; AT – Austria; BE – Belgia; CY – Cypr; DE – Niemcy; EE – Estonia; ES – Hiszpania; FR – Francja; FI – Finlandia; GR – Grecja; HU – Węgry; IE – Irlandia; IT – Włochy; LU – Luksemburg; LV – Łotwa; MT – Malta; NL – Holandia; PT – Portugalia; SI – Słowenia; SK – Słowacja.

Źródło: opracowanie własne na podstawie: NBP, 2017, *Zasobność gospodarstw domowych w Polsce*. Raport z badania 2016 r., https://www.nbp.pl/aktualnosci/wiadomosci_2018/Raport_BZGD_2016.pdf (dostęp: 17.12.2021).

Odnosząc się do majątku netto gospodarstw domowych należy podkreślić, że jego przeciętna wartość w 2016 roku, wynosząca 263,6 tys. zł³²⁸, kształtowała się pod silnym wpływem zarówno nieruchomości, jak i zadłużenia z ich tytułu. Istotne znaczenie nieruchomości należy tłumaczyć historycznie uwarunkowaną skłonnością Polaków do posiadania na własność mieszkania lub domu³²⁹, jak również dużą liczbą ośrodków metropolitalnych, z relatywnie wysokimi rynkowymi cenami nieruchomości.

³²⁸ NBP, 2017, *Zasobność gospodarstw domowych w Polsce*. Raport z badania 2016 r., https://www.nbp.pl/aktualnosci/wiadomosci_2018/Raport_BZGD_2016.pdf (dostęp: 17.12.2021).

³²⁹ Ibidem. Zjawisko to jest charakterystyczne dla krajów Europy Środkowo-Wschodniej, gdzie odsetek gospodarstw domowych będących właścicielami głównego miejsca zamieszkania wahał się od 74% do 85%.

2. Sytuacja mieszkaniowa gospodarstw domowych w Polsce w latach 2016–2020

Ogólny obraz sytuacji mieszkaniowej gospodarstw domowych może stwarzać iluzję dobrostanu, bowiem w latach 2016–2020 ponad 50% z nich mieszkało w budynkach wielorodzinnych, a pozostałe w domach jednorodzinnych, głównie wolnostojących³³⁰. W okresie objętym badaniem zwiększyła się przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego z 77,2 m² do 81,9 m².

Ponad 80% gospodarstw domowych posiadało nieruchomości mieszkalne na własność³³¹, przy czym ponad 70% z nich nie miało hipoteki obciążonej na rzecz banku. W latach 2016–2020 wzrosło znaczenie kredytów mieszkaniowych jako źródła finansowania nieruchomości. Należy dodać, że 15% gospodarstw zamieszkiwało lokale najmowane, ponosząc z tego tytułu opłaty niższe od rynkowych.

Bardziej precyzyjnego obrazu warunków mieszkaniowych gospodarstw domowych dostarczyły tzw. mierniki jakości przestrzeni życiowej³³². Zasygnalizowały one bowiem problem zbyt małych powierzchni lokali mieszkalnych w Polsce. W latach 2016–2020 tzw. wskaźnik przeludnienia kształtował się na poziomie zbliżonym do 40%, podczas gdy w zbiorowości krajów UE wynosił on zaledwie 15%³³³. Należy jednak podkreślić, że w analizowanym okresie jego poziom obniżył się o 6,5 p.p. Powyższy problem potwierdziła także inna z miar jakości, odnosząca się do przeciętnej liczby pomieszczeń przypadających na osobę w gospodarstwie domowym³³⁴. W latach 2016–2020, jej poziom w Polsce zwiększył się z 1,1 do 1,2,

³³⁰ GUS, 2017–2021, *Budżety gospodarstw domowych w 2016 r. – 2020 r.*, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/warunki-zycia/dochody-wydatki-i-warunki-zycia-ludnosci/budzety-gospodarstw-domowych-w-2020-roku,9,15.html> (dostęp: 15.01.2022).

³³¹ Eurostat, *Distribution of population by tenure status, type of household and income group – EU-SILC survey*, <https://translate.google.pl/?hl=pl&sl=pl&tl=en&text=Distribution%20of%20population%20by%20tenure%20status%2C%20type%20of%20household%20and%20income%20group%20-%20EU-SILC%20survey&op=translate> (dostęp: 15.01.2022).

³³² Eurostat, *Dane statystyczne dotyczące mieszkalnictwa*, https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Archive:Housing_statistics/pl&oldid=498749#-Jako.C5.9B.C4.87_mieszka.C5.84 (dostęp: 12.02.2022).
Wskaźnik przeludnienia definiuje się jako odsetek ludności żyjącej w przeludnionym gospodarstwie domowym. Uznaje się, że osoba mieszkająca w przeludnionym gospodarstwie domowym nie dysponuje minimalną liczbą pokoi dostępnych dla gospodarstwa domowego, w zależności od wielkości gospodarstwa domowego, sytuacji rodzinnej i wieku jego członków.

³³³ Eurostat, *Overcrowding rate by age, sex and poverty status – total population – EU-SILC survey*, https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho05a/default/table?lang=en (dostęp: 20.11.2021).

³³⁴ Eurostat, *Average number of rooms per person by tenure status and dwelling type from 2003 onwards – EU-SILC survey*, https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LV-HO03/default/table?lang=en&category=livcon.ilc.ilc_lv.ilc_lvho (dostęp: 20.11.2021).
Pomieszczenie jest definiowane jako przestrzeń w lokalu mieszkalnym lub w pomieszczeniach mieszkalnych innych niż lokale mieszkalne, otoczona ścianami sięgającymi od podłogi do sufitu lub pokrycia dachu, lub co najmniej do wysokości 2 metrów nad

podczas gdy w krajach UE – z 1,6 do 1,7. Ponadto, wskaźnik głębokiej deprivacji mieszkaniowej informował o podwyższonym odsetku gospodarstw domowych w Polsce, zamieszkujących nieruchomości o bardzo niskim standardzie, zarówno pod względem wyposażenia, jak i stanu technicznego, w porównaniu z innymi krajami UE³³⁵.

3. Determinanty popytu i podaży na rynku kredytów mieszkaniowych w latach 2016–2020

Koniunktura na rynku kredytów mieszkaniowych była wypadkową popytu zgłaszanego przez gospodarstwa domowe oraz podaży kształtowanej przez banki.

O zmianach zachodzących w popycie na analizowane kredyty w latach 2016–2020 informowały wartości wskaźnika „BIK Indeks Popyt na Kredyty Mieszkaniowe”³³⁶. Dotyczy on bowiem dynamiki wartości kredytów wnioskowanych przez gospodarstwa domowe. Pomija przy tym zapytania o kredyty przewyższające 1 mln złotych oraz pochodzące od tego samego klienta detalicznego w kolejnych 90 dniach.

Na podstawie wartości powyższego indeksu można było stwierdzić, że od początku 2017 roku aż do wybuchu pandemii COVID-19 (z wyjątkiem maja 2019 roku), co miesiąc banki i SKOK-i przesyłały do Biura Informacji Kredytowej zapytania o kredyty mieszkaniowe na kwoty wyższe niż w analogicznych miesiącach roku wcześniejszego (rysunek 14.3). Tym samym, zainteresowanie gospodarstw domowych zadłużaniem się w bankach należało uznać za rosnące w powyższym okresie. Ów wzrost spowodowany był zarówno zmianami zachodzącymi w średniej kwocie wnioskowanego kredytu, jak i w liczbie składanych wniosków. Odmienne zmiany w popycie na kredyty mieszkaniowe wystąpiły natomiast z początkiem i końcem okresu objętego badaniem.

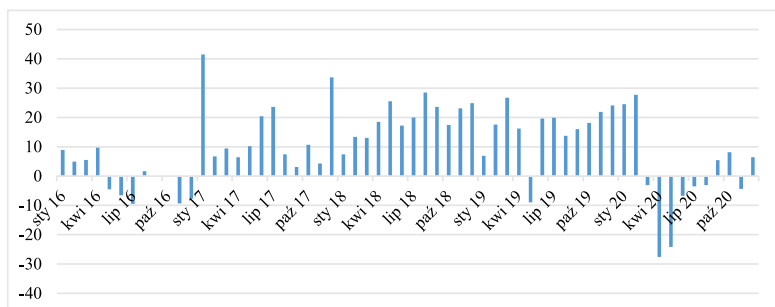
Powyższe zmiany w popycie gospodarstw domowych na kredyty mieszkaniowe były uwarunkowane określonymi czynnikami. Do ich identyfikacji, wykorzystano wyniki kwartalnych badań ankietowych NBP, przeprowadzanych

ziemią, o rozmiarach wystarczająco dużych, aby pomieścić łóżko dla osoby dorosłej (co najmniej 4 metry kwadratowe i co najmniej 2 metry wysokości). Przejścia, werandy, hole, łazienki i toalety nie są liczone jako pokoje, nawet jeśli spełniają powyższe kryteria.

³³⁵ Eurostat, *Severe housing deprivation rate by age, sex and poverty status – EU-SILC survey*, https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_mdho06a/default/table?lang=en (dostęp: 5.12.2021).

Standard ten potwierdza tzw. wskaźnik głębokiej deprivacji mieszkaniowej, który definiuje się jako odsetek ludności mieszkającej w lokalu, który jest uważany za przeludniony, a jednocześnie wykazuje co najmniej jeden z mierników deprivacji mieszkaniowej. Deprivacja mieszkaniowa jest miarą słabych udogodnień i dotyczy np. lokali z przeciekającym dachem, bez wanny/prysznicu i toalety w pomieszczeniu, zbyt ciemnych.

³³⁶ BIK, <https://media.bik.pl/szukaj?q=BIK+Indeks+-+PKM> (dostęp: 20.02.2022).



Rysunek 14.3. Wartość BIK Indeks – Popyt na Kredyty Mieszkaniowe (w %), w latach 2016–2021.

*brak danych za wrzesień i październik 2016 roku.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Biura Informacji Kredytowej, <https://media.bik.pl/zukaj?q=Indeks+> (dostęp: 10.02.2022).

wśród przewodniczących komitetów kredytowych największych banków w Polsce³³⁷. Zawierały one pytania dotyczące istotności czynników uznawanych w przeszłości za determinanty popytu, dając przy tym możliwość wskazywania innych, które mogły stać się ważne w badanym kwartale, ze względu na zaistnienie nadzwyczajnych okoliczności.

W latach 2016–2020, do najczęściej wskazywanych determinant popytu gospodarstw domowych na kredyty mieszkaniowe należały (tabela 14.2):

- prognozowana sytuacja na rynku mieszkaniowym;
- zmiany sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych;
- zmiany warunków udzielania kredytów przez banki³³⁸.

Ponadto, w wybranych kwartałach znaczenie miały (tabela 14.2):

- zmiany kryteriów udzielania kredytów przez banki³³⁹;
- korzystanie przez gospodarstwa domowe z alternatywnych źródeł finansowania;
- zmiany w wydatkach konsumpcyjnych.

Warto dodać, że w okresie objętym badaniem zidentyfikowane zostały także inne czynniki warunkujące zmiany w popycie na kredyty mieszkaniowe (tabela 14.2; kolumna „I”). Były to:

- dostępność dopłat do zakupu nieruchomości finansowanych kredytem bankowym z rządowego programu „Mieszkanie dla Młodych” (była ona istotna do I kwartału 2018 roku; wyczerpanie puli środków sprzyjało spadkowi popytu, zaś uruchomienie nowej – jego wzrostowi);
- niepewność związana z pandemią COVID-19;

³³⁷ NBP, 2016–2020, *Sytuacja na rynku kredytowym*, <https://www.nbp.pl/home.aspxf=/systemfinansowy/kredytowy.html> (dostęp: 10.01.2022).

³³⁸ Warunki udzielania kredytów to cechy umów kredytowych, uzgadniane przez banki i kredytobiorców, takie jak: marża odsetkowa, pozaodsetkowe koszty kredytu, maksymalna kwota, wymagane zabezpieczenia i maksymalny okres kredytowania.

³³⁹ Kryteria udzielania kredytów to ustalone przez banki minimalne standardy zdolności kredytowej, które muszą spełniać kredytobiorcy, by uzyskać kredyt.

- wzrost cen na rynku nieruchomości;
- poprawa sytuacji makroekonomicznej.

W tabeli 14.2, wskazany został kierunek oddziaływania powyższych czynników. Sprzyjanie spadkowi popytu oznaczone zostało jako „-”, a wzrostowi jako „+”. Należy zauważyć, że w 14 spośród 20 kwartałów objętych badaniem nastąpił wzrost popytu gospodarstw domowych na kredyty mieszkaniowe. Jego spadek odnotowany został jedynie w 5 kwartałach, głównie w pierwszym i ostatnim roku okresu objętego badaniem. Najczęściej wzrostowi popytu sprzyjały: prognozowana sytuacja na rynku mieszkaniowym, poprawa sytuacji ekonomicznej gospo-

Tabela 14.2. Zmiany popytu gospodarstw domowych na kredyty mieszkaniowe oraz ich determinanty, w latach 2016–2021

| Okres | PKM | RM | WK | AŻF | SE | WUK | KUK | I |
|------------------|----------------|-----|----|-----|-----|-----|-----|-----|
| I kwartał 2016 | W | + | | | | | | + ! |
| II kwartał 2016 | S | - | - | | | - | - ! | + |
| III kwartał 2016 | S | - | | - | | - | - | - ! |
| IV kwartał 2016 | W | + | | | + | + | | + ! |
| I kwartał 2017 | W | + | | | + | + | + | + ! |
| II kwartał 2017 | W | + ! | | | | + | | |
| III kwartał 2017 | W | + | | | + | + ! | | + |
| IV kwartał 2017 | S | | | - ! | + | | | + |
| I kwartał 2018 | W | + | | | | | + | + ! |
| II kwartał 2018 | W | + ! | | | + ! | | | + |
| III kwartał 2018 | W _n | + ! | | | + ! | + ! | - | + ! |
| IV kwartał 2018 | W _n | + ! | | | + ! | + ! | - | + ! |
| I kwartał 2019 | W | + ! | | | + | + | | |
| II kwartał 2019 | W | + ! | | | + | | | |
| III kwartał 2019 | W | + | | | + | | | + ! |
| IV kwartał 2019 | S | + | | | + | - ! | | - |
| I kwartał 2020 | W | + | | + | + | | | + |
| II kwartał 2020 | S | - | - | - | - ! | - | - ! | - ! |
| III kwartał 2020 | W | + | - | + | - | - | - | + |
| IV kwartał 2020 | BZ | + | + | - | - | + | + | - |

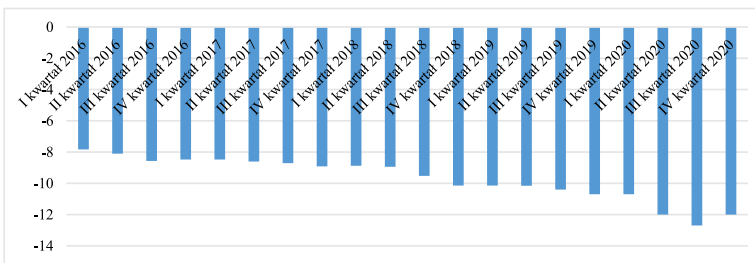
PKM – zmiana popytu na kredyty mieszkaniowe; RM – prognozy dotyczące sytuacji na rynku mieszkaniowym; WK – zmiany w wydatkach konsumpcyjnych; AŻF – wykorzystanie alternatywnych źródeł finansowania; SE – zmiana sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych; WUK – zmiana warunków udzielania kredytów; KUK – zmiana kryteriów udzielania kredytów; I – inne; W – wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe; W_n – nieznaczny wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe (zgłaszany przez pojedyncze banki); S – spadek popytu na kredyty mieszkaniowe; BZ – brak istotnych zmian w popycie na kredyty mieszkaniowe; „!” – czynnik o dużej sile oddziaływania.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP: <https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/system-finansowy/kredytowy.html> (dostęp: 16.12.2021).

darstw domowych, łagodzenie warunków udzielania kredytów, a także inne czynniki, w tym dostępność dopłat w ramach programu „Mieszkanie dla Młodych”.

W latach 2016–2020, każdy z banków krajowych prowadził własną politykę kredytową. Składała się na nią zespół różnych postanowień (celów, wymogów, oczekiwań, zasad, wytycznych, wskazówek czy zaleceń), dotyczących działalności kredytowej, w tym postępowania pracowników przy udzielaniu kredytów i czynnościach związanych z ich obsługą, które umożliwiały budowanie portfela kredytowego o akceptowanym poziomie ryzyka³⁴⁰. To właśnie łagodzenie i zaostrzenie polityki kredytowej przesądzało o zmianach w dostępności kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych.

W analizie kształtowania się podaży kredytów mieszkaniowych w latach 2016–2020 pomocne były kwartalne wartości „Indeksu ZPKP”³⁴¹ NBP, które odnosiły się do kryteriów polityki kredytowej banków. Wartości dodatnie indeksu oznaczały jej łagodzenie, zaś ujemne – zaostrzenie, w stosunku do okresu odniesienia, którym był IV kwartał 2003 roku. Na ich podstawie można było stwierdzić, że w długim horyzoncie czasowym polityka kredytowa banków stawała się bardziej restrykcyjna (rysunek 14.4).



Rysunek 14.4. Skumulowany indeks zmiany kryteriów polityki kredytowej banków (ZPKP; w %) w latach 2016–2020.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP, https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index2.html (dostęp: 1.02.2022).

Wyniki badania ankietowego NBP³⁴² wskazały, iż decyzje banków w zakresie kształtowania polityki kredytowej w okresie objętym badaniem były uwarunkowane przede wszystkim (tabela 14.3):

- ryzykiem związanym z przewidywaną sytuacją gospodarczą;
- prognozowaną sytuacją na rynku mieszkaniowym;
- zmianami popytu na kredyty mieszkaniowe;
- zmianami presji konkurencyjnej (w tym ze strony banków hipotecznych).

Można było także wskazać czynniki o mniejszej sile oddziaływania, takie jak (tabela 14.3):

³⁴⁰ P. Rose, 1999, *Zarządzanie bankiem komercyjnym*, PWE, Warszawa.

³⁴¹ NBP, 2016–2021, *Raport o stabilności systemu finansowego*, <https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/systemfinansowy/stabilnosc.html>, (dostęp: 12.02.2022).

³⁴² NBP, 2016–2020, *Sytuacja na rynku kredytowym*, <https://www.nbp.pl/home.aspxf=/systemfinansowy/kredytowy.html> (dostęp: 10.01.2022).

- bieżąca i przyszła sytuacja kapitałowa banku;
- decyzje NBP w zakresie polityki pieniężnej;
- zmiany jakości portfela kredytów mieszkaniowych.

W 2020 roku, ryzyko rozprzestrzenienia się pandemii COVID-19 oraz niepewność zmian dochodów klientów także współdecydowały o polityce kredytowej banków.

W tabeli 14.3 zostały ujęte wszystkie czynniki, których istotność dla polityki kredytowej banków została potwierdzona przez NBP. Znak „-” informuje o determinantach skłaniających do zaostrzenia polityki kredytowej, zaś znak „+” do jej

Tabela 14.3. Zmiany polityki kredytowej banków w zakresie kredytów mieszkaniowych, w latach 2016–2021

| Okres | PK | SK | PP | SG | RM | KZ | K | P KM | I |
|------------------|----------------|-----|-----|-----|-----|-----|---|------|-----|
| I kwartał 2016 | Z | - | | - | - | | - | | - ! |
| II kwartał 2016 | Z | | | | - | | - | | - ! |
| III kwartał 2016 | Z | | | - | | | | | - ! |
| IV kwartał 2016 | Ł _n | + ! | | | + ! | + ! | + | | - |
| I kwartał 2017 | Z _n | | - | - | | | - | - ! | - |
| II kwartał 2017 | Z _n | - ! | | | | | + | | |
| III kwartał 2017 | Ł _n | | | | | | | + | + ! |
| IV kwartał 2017 | Z | | | - ! | | | | | - |
| I kwartał 2018 | Ł _n | | | | + | | | | - |
| II kwartał 2018 | Z _n | | | | - | | | - | |
| III kwartał 2018 | Z | | | - ! | | | | | - |
| IV kwartał 2018 | Z | | | - ! | | | | | - |
| I kwartał 2019 | BZ | + ! | | - ! | | - ! | | + ! | |
| II kwartał 2019 | Z | | | | | | | - | - ! |
| III kwartał 2019 | Z | | | | | | | | - ! |
| IV kwartał 2019 | Z _n | | | | - | | | - | - ! |
| I kwartał 2020 | Z | - | | - | - | - | + | - | - ! |
| II kwartał 2020 | Z | | - | - ! | - ! | - | | | - ! |
| III kwartał 2020 | Ł | - | - ! | + ! | + | | + | + | + |
| IV kwartał 2020 | Ł _n | | | - | - | | + | + | + |

PK – polityka kredytowa banków; SK – sytuacja kapitałowa banku; PP – decyzje w zakresie polityki pieniężnej NBP; SG – ryzyko związane z sytuacją gospodarczą; RM – prognoza sytuacji na rynku mieszkaniowym; KZ – zmiana udziału kredytów zagrożonych w portfelu; K – zmiana presji konkurencyjnej; PKM – zmiana popytu na kredyty mieszkaniowe; I – inne czynniki; Z – zaostrzenie polityki kredytowej; Z_n – nieznaczne zaostrzenie polityki kredytowej (przez pojedyncze banki); Ł – złagodzenie polityki kredytowej; Ł_n – nieznaczne złagodzenie polityki kredytowej (przez pojedyncze banki); BZ – brak zmian w polityce kredytowej; „!” – czynnik o dużej sile oddziaływania.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP: <https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/system-finansowy/kredytowy.html> (dostęp: 16.12.2021).

ągodzenia. Warto zauważyć, że w 11 spośród 20 kwartałów objętych badaniem, także tzw. inne czynniki okazały się istotne, przy czym w 7 kwartałach były nimi określone zmiany regulacyjne (kolumna I). W związku z powyższym, zmiany te zostały opisane w kolejnej części niniejszego rozdziału. Najczęściej zaostżaniu polityki kredytowej sprzyjał wzrost ryzyka związanego z sytuacją gospodarczą, jak również wprowadzanie zmian regulacyjnych.

4. Zmiany regulacyjne jako determinanty popytu i podaży kredytów mieszkaniowych w latach 2016–2020

4.1. Zmiany regulacyjne wpływające na popyt na kredyty mieszkaniowe

W okresie objętym badaniem, na popyt gospodarstw domowych na kredyty mieszkaniowe wpłynął rządowy program „Mieszkanie dla Młodych”, wprowadzony ustawą z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi³⁴³.

Był to program wsparcia finansowego dla osób do 35 roku życia, nabywających pierwsze mieszkanie lub budujących dom jednorodzinny w latach 2014–2018. W zamierzeniu, miał on także ograniczać negatywne tendencje demograficzne, związane z niskim poziomem dzietności oraz pobudzać inwestycje budowlane.

Beneficjenci otrzymywali jednorazową dopłatę do wkładu własnego w wysokości od 10% do 30% wartości nabywanej nieruchomości, która była wypłacana w momencie uruchomienia kredytu hipotecznego. Jej wartość była zależna od wielkości nabywanej nieruchomości, przy czym do programu kwalifikowały się mieszkania o powierzchni do 75 m² oraz domy o powierzchni do 100 m².

W 2015 roku warunki programu zostały zmienione, co pozytywnie wpłynęło na zainteresowanie nim w kolejnych latach. Dopłatami objęto bowiem także nieruchomości mieszkalne na rynku wtórnym. Warto dodać, że w programie przewidziano dodatkowe wsparcie dla beneficjentów, w przypadku urodzenia lub przysposobienia trzeciego lub kolejnego dziecka. Miało ono formę spłaty części kredytu w okresie pierwszych pięciu lat od daty zakupu mieszkania.

Dostępność środków publicznych przeznaczonych na wsparcie, jak również zmiana warunków programu w 2015 roku sprzyjały wzrostowi popytu gospodarstw domowych na kredyty mieszkaniowe. W okresach wyczerpania puli środków publicznych następowało natomiast jego ograniczenie.

³⁴³ Ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, Dz.U. 2013 poz. 1304.

4.2. Zmiany regulacyjne wpływające na podaż kredytów mieszkaniowych

W latach 2016–2020, wprowadzane były zmiany w zakresie przepisów prawa powszechnie obowiązującego oraz rekomendacji KNF, które okazały się istotne dla podaży kredytów mieszkaniowych. W szczególności były to:

- nowelizacje Rekomendacji S KNF z 2013 roku i 2019 roku³⁴⁴;
- ustawa z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami³⁴⁵;
- ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych umów³⁴⁶;
- ustawa z dnia 16 listopada 2016 r. o zmianie ustawy o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych oraz niektórych innych ustaw³⁴⁷.

Warto podkreślić, że wprowadzane wówczas zmiany sprzyjały ochronie gospodarstw domowych w relacjach z bankami oraz podejmowaniu przez nie świadomych decyzji na rynku kredytów mieszkaniowych.

Nowelizacja rekomendacji z 2013 roku przyniosła zmiany głównie w zakresie tzw. wkładu własnego, bowiem KNF zaleciła bankom, by nie kredytowały pełnej wartości nieruchomości nabywanych przez gospodarstwa domowe. Zezwolono jednak wówczas, by wkładem własnym była wartość gruntu, na którym realizowano inwestycje lub dopłaty z rządowego programu „Mieszkanie dla Młodych”. Zgodnie z rekomendacją, w 2016 roku wskaźnik LtV (*Loan-to-Value*) dla udzielanych kredytów mieszkaniowych nie mógł przekraczać 85% lub 90%, a od 2017 roku – 80% lub 90%. W przypadku obu wyższych progów, kwota kredytu wykraczająca ponad 80% wartości nieruchomości wymagała ubezpieczenia albo zabezpieczenia blokadą środków na rachunku bankowym lub zastawem na denominowanych w złotych dłużnych papierach wartościowych Skarbu Państwa lub NBP.

W Rekomendacji S, którą znowelizowano w 2019 roku zawarto zapisy odnoszące się do nowych form kredytów mieszkaniowych, takich jak:

- kredyty hipoteczne ze stałym lub z okresowo stałym oprocentowaniem;

³⁴⁴ KNF, 2013, *Rekomendacja S – dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie*, https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Rekomendacja_S_18_06_2013_34880_34880.pdf (dostęp: 8.01.2022); KNF, 2019, *Rekomendacja S – dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie*, https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Nowelizacja_Rekomendacja_S_23-07-2020_70340.pdf (dostęp: 8.01.2022).

³⁴⁵ Ustawa z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami, Dz. U. 2017 poz. 819.

³⁴⁶ Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, Dz. U. 2016 poz. 585.

³⁴⁷ Ustawa z dnia 16 listopada 2016 r. o zmianie ustawy o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. 2017 poz. 38.

- kredyty hipoteczne z opcją „klucz za dług”, w przypadku których warunki umowy przewidywały możliwość zwolnienia kredytobiorcy z długu w sytuacji przeniesienia na bank własności kredytowanej nieruchomości.

Na potrzeby oceny zdolności kredytowej wprowadzony został nowy wskaźnik DStI (*Debt Service-to-Income*), wyrażający relację całkowitych rocznych kosztów obsługi zobowiązań kredytowych i innych zobowiązań finansowych klientów detalicznych (o charakterze trwałym i nieodwołalnym) do ich całkowitych rocznych dochodów. Wydłużył on zatem horyzont czasowy w analizach porównawczych dochodów i wydatków klientów (z 3 miesięcy do 12 miesięcy). Określenie maksymalnego akceptowanego poziomu wskaźnika DStI pozostawiono jednak w gestii każdego z banków. KNF podkreśliła także konieczność uwzględniania przez banki tzw. bufora na spadek dochodów. Stanowił on nadwyżkę dochodu rozporządzalnego kredytobiorcy nad wydatkami związanymi z obsługą jego zobowiązań kredytowych.

Ponadto, odnosząc się do badania zdolności kredytowej, KNF rekomendowała bankom przyjmowanie co najwyżej 25-letniego okresu spłaty kredytów oraz uwzględnianie wpływu zmiany oprocentowania o co najmniej 2,5 p.p. na sytuację kredytobiorców.

Dla wskaźnika LtV poszerzono natomiast katalog sytuacji pozwalających bankom na kredytowanie do 90% wartości nieruchomości. Dotyczyły one przeniesienia środków pieniężnych na własność banku, także tych lokowanych na IKE/IKZE. Jednak dla kredytów „klucz za dług”, wskaźnik LtV miał wynosić co najwyżej 70%.

W przypadku klientów osiągających dochody w kilku walutach, zalecono uwzględnienie możliwości ich deprecjacji o 50%, z pominięciem waluty najwyższego dochodu. Kredyty powiązane z walutami obcymi stały się odtąd dostępne tylko dla klientów uzyskujących w nich dochody, co miało sprzyjać ich regularnej obsłudze oraz spłacie.

W celu ochrony oraz budowania świadomości finansowej kredytobiorców, KNF poleciła bankom informowanie ich o:

- różnicy w kosztach związanych z kredytem, przy założeniu 25-letniego okresu spłaty oraz dłuższego niż 25 lat. Odtąd przyjęcie okresu spłaty pow. 25 lat stało się możliwe tylko po złożeniu przez klienta odpowiedniego oświadczenia;
- ryzyku związanym z długoterminowym zadłużaniem się i koniecznością utrzymania odpowiedniego bufora dochodowego na wypadek pogorszenia sytuacji finansowej, gdy DStI wynosił pow. 40% lub 50%;
- konsekwencjach wzrostu oprocentowania kredytu o 4 p.p., jak również wzrostu stopy WIBOR do 3%, 5% i 10%, z uwzględnieniem marży banku.

Zmiany wprowadzone do Rekomendacji S prowadziły do zaostrzenia kryteriów badania zdolności kredytowej, co miało znaczenie dla dostępności kredytów mieszkaniowych dla klientów detalicznych w analizowanym okresie. KNF oczekiwała, iż stopniowe dostosowywanie się banków komercyjnych do powyższych zaleceń zostanie zakończone nie później niż 30 czerwca 2021 roku, zaś banków spółdzielczych – nie później niż 30 grudnia 2022 roku.

Ustawa z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami sprzyjała poprawie standardów w zakresie oceny zdolności kredytowej klientów detalicznych. Kredytodawcy zostali bowiem zobowiązani do wprowadzenia i stosowania odpowiednich procedur w powyższym zakresie, z wykorzystaniem określonego zestawu informacji, które podlegały dokumentowaniu i przechowywaniu (w tym w zakresie wyceny nieruchomości i dokonanych ekspertyz). Odtąd niemożliwe stało się oparcie oceny zdolności kredytowej na założeniu, że wartość rynkowa nieruchomości przewyższa kwotę kredytu lub będzie się zwiększać w przyszłości. Nieprawidłowo przeprowadzona ocena zdolności kredytowej konsumenta nie dawała już kredytodawcom możliwości rozwiązania, odstąpienia bądź zmiany umowy o kredyt hipoteczny. Wyjątkiem stała się sytuacja, w której było to korzystne dla konsumenta i wyraził on na to zgodę. Po zawarciu umowy, każde znaczące zwiększenie całkowitej kwoty kredytu wymagało ponownej oceny zdolności kredytowej na podstawie uaktualnionych informacji. Obowiązek ten nie był wymagany w sytuacji, gdy dodatkowe kwoty kredytu zostały przewidziane i uwzględnione w początkowej ocenie.

Warto dodać, że ustawa wprowadziła szereg nowych obowiązków dla kredytodawców, pośredników i agentów, w zakresie informacji przekazywanych konsumentom, jak i formy ich przekazu. Ponadto, uporządkowała ona kwestię doradztwa kredytowego, wskazując warunki, które musiał spełnić podmiot świadczący takie usługi.

Powyższa ustawa weszła w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem przepisów, do których banki mogły dostosowywać się w 6-miesięcznym i blisko rocznym okresie.

Dla podaży kredytów mieszkaniowych ważne okazały się również zmiany wprowadzone ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych umów. Przyjęto w niej bowiem ograniczenie co do sumy hipoteki na nieruchomości rolnej, która nie mogła przewyższać wartości rynkowej tej nieruchomości na dzień ustanowienia hipoteki. Jednocześnie wprowadzono wymóg dołączenia do wniosku o wpis hipoteki do księgi wieczystej operatu szacunkowego, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Powyższe zmiany stały się zatem barierą w kredytowaniu inwestycji polegających na budowie nieruchomości mieszkalnych na gruntach nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Jego utrzymanie było możliwe wyłącznie w odniesieniu do klientów posiadających dodatkowe aktywa, akceptowane przez banki jako zabezpieczenie.

Z kolei ustawą z dnia 16 listopada 2016 r. o zmianie ustawy o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych oraz niektórych innych ustaw wprowadzone zostały nowe granice wieku emerytalnego dla kobiet (60 lat) oraz mężczyzn (65 lat), które zaczęły obowiązywać z początkiem października 2017 roku. Należy podkreślić, że powyższe zmiany miały negatywny wpływ na zdolność kredytową gospodarstw domowych, które wnioskowały o kredyty z okresem spłaty wykraczającym poza nowy wiek emerytalny. Dla nich bowiem banki zmuszone były przyjmować niższe poziomy dochodów, począwszy od momentu osiągnięcia 60 lub 65 lat życia.

5. Rynek kredytów mieszkaniowych w latach 2016–2020

W tej części rozdziału analizie poddano aktywność gospodarstw domowych na rynku kredytów mieszkaniowych w latach 2016–2020, którą odzwierciedlała ówczesna wartość i liczba umów zawartych z bankami. Uwagę zwrócono także na zmiany zachodzące w ich kluczowych warunkach, takich jak kwota kredytu, okres spłaty, rodzaj oprocentowania, czy wkład własny kredytobiorcy.

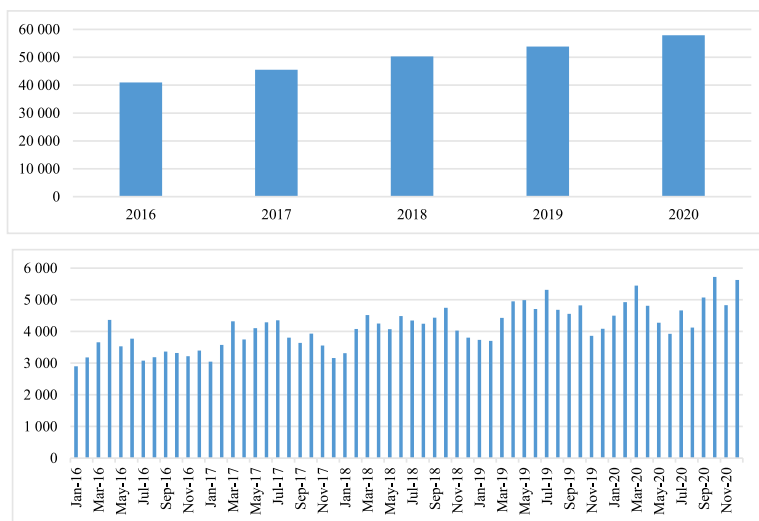
Każdego roku zwiększała się ogólna wartość nowych kredytów mieszkaniowych zaciąganych przez gospodarstwa domowe. W 2020 roku była ona wyższa o 41% od zadłużenia powstałego w 2016 roku. Należy jednak dostrzec zmienność ich aktywności na rynku kredytów mieszkaniowych w okresach miesięcznych. Najmniej środków na finansowanie nieruchomości gospodarstwa domowe pozyskiwały na przełomie każdego roku. Wyjątkiem pod tym względem był 2020 rok, w którym pandemia COVID-19 oraz ograniczenia kontaktów personalnych i przemieszczania się przyczyniły się do spadku wartości zawieranych umów w II i III kwartale.

W latach 2016–2019, konsekwentnemu wzrostowi rocznych wartości nowych umów o kredyty mieszkaniowe towarzyszył nieznaczny spadek ich przeciętnego procentowania (rysunki 14.5–14.6). Natomiast od kwietnia do grudnia 2020 roku, łagodzenie polityki pieniężnej NBP przyczyniło się do jego obniżenia aż o 1,5 p.p. Należy dodać, że w całym okresie objętym badaniem nowo zaciągane kredyty miały przypisywane przede wszystkim oprocentowanie zmienne, ze wskazaniem WIBOR jako stopy bazowej. Popularność stopy stałej i okresowo stałej ujawniła się dopiero w II połowie 2020 roku, pod wpływem dostosowywania ofert banków do rekomendacji KNF z 2019 roku. Odnosząc się do całkowitych kosztów nowych kredytów mieszkaniowych należy podkreślić ich względną stabilność w okresie objętym badaniem, bowiem malejącym stopom procentowym towarzyszył wzrost kosztów pozakodeksowych.

Wzrost łącznej wartości kredytów mieszkaniowych udzielanych każdego roku był wypadkową zmian zachodzących w przeciętnej wartości oraz liczbie zawieranych umów.

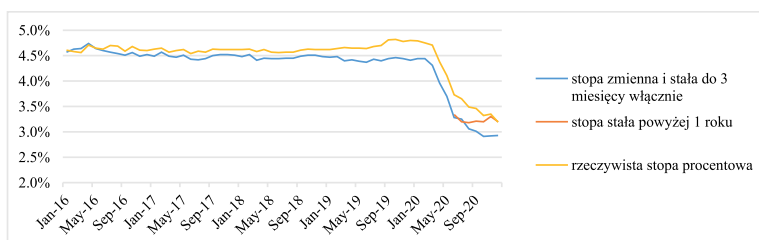
Średnia wartość nowych kredytów zaciąganych przez gospodarstwa domowe zwiększała się praktycznie każdego miesiąca, prowadząc do ich wzrostu w okresie objętym badaniem o 46% (rysunek 14.7). Tłumaczyć to należy ówczesnymi zmianami zachodzącymi w cenach transakcyjnych 1 m² na rynku nieruchomości. W całym okresie objętym badaniem, w siedmiu największych miastach Polski wzrosły one bowiem o 48% na rynku wtórnym oraz o 36% na rynku pierwotnym, zaś w 10 mniejszych miastach wojewódzkich wzrost ten wynosił odpowiednio – 47% i 37% (rysunek 14.8).³⁴⁸ Warto dodać, że w 2016 roku gospodarstwa domowe najczęściej zaciągały kredyty mieszkaniowe do 200 000 zł. W efekcie rosnących cen rynkowych, w 2020 roku ich udział w łącznej wartości nowych kredytów wynosił zaledwie 29%.

³⁴⁸ NBP, 2016–2020, *Rynek nieruchomości – Informacja kwartalna*, https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index2.html (dostęp: 4.02.2022).



Rysunek 14.5. Łączna wartość (w mln zł) nowych umów w PLN bez umów renegeowanych, dla całego systemu bankowego, w poszczególnych latach i miesiącach okresu objętego badaniem.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP: https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/statystyka/pieniezna_i_bankowa/oprocentowanie.html (dostęp: 5.02.2022).

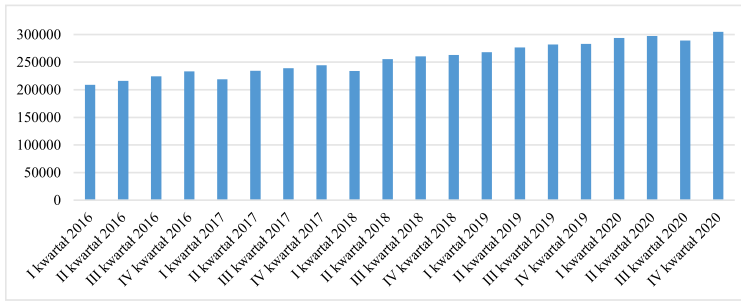


Rysunek 14.6. Średnie oprocentowanie nowych umów o kredyty mieszkaniowe w PLN, bez umów renegeowanych, w latach 2016–2020.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP: https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/statystyka/pieniezna_i_bankowa/oprocentowanie.html (dostęp: 5.02.2022).

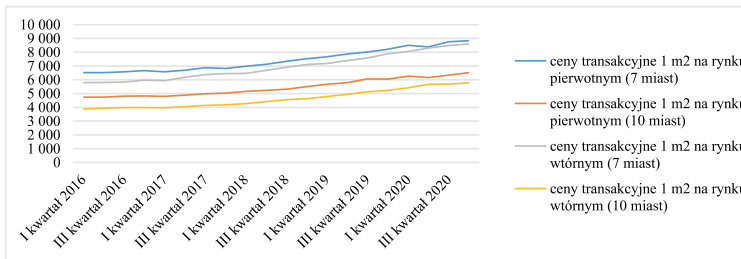
Do wybuchu pandemii, każdego roku zwiększała się liczba umów kredytowych zawieranych przez gospodarstwa domowe z bankami (rysunek 14.9). W latach 2016–2019, wzrost ten wyniósł 26%. Obniżona liczba umów w 2020 roku była efektem ograniczonej aktywności gospodarstw domowych na rynku kredytów mieszkaniowych przede wszystkim w II jego kwartale.

Nowelizacja Rekomendacji S KNF z 2019 roku znalazła częściowe odzwierciedlenie w warunkach nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych (rysunek 14.10). Zaczął się wówczas zwiększać udział kredytów finansujących do 80% wartości nieruchomości, potwierdzając tym samym rosnące znaczenie wkładu własnego kredytobiorców. Co więcej, banki właściwie przestały udzielać kredytów ze zbyt długim w opinii KNF okresem spłaty – przekraczającym 35 lat, co znalazło wyraz



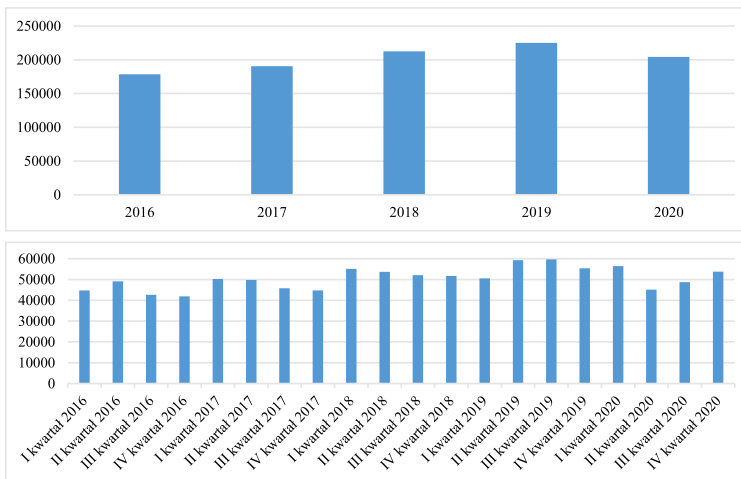
Rysunek 14.7. Średnia wartość nowo zaciągniętego kredytu mieszkaniowego przez gospodarstwo domowe (w złotych) w poszczególnych kwartałach lat 2016–2020.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Centrum AMRON, <https://www.amron.pl/strona.php?tytul=raporty-amron-sarfin> (dostęp: 21.01.2022).



Rysunek 14.8. Ceny transakcyjne nieruchomości mieszkalnych w miastach w Polsce, w latach 2016–2020.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP, https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index2.html (15.01.2022).



Rysunek 14.9. Liczba nowych umów o kredyt mieszkaniowy w poszczególnych latach i miesiącach okresu objętego badaniem.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Centrum AMRON, <https://www.amron.pl/strona.php?tytul=raporty-amron-sarfin> (dostęp: 21.01.2022).

w rosnącym udziale kredytów z okresem spłaty od 25 do 35 lat. To częściowe podporządkowanie się zaleceniom KNF wynikało z odległego wówczas terminu wejścia w życie znowelizowanej rekomendacji S. Należy dodać, iż w latach 2016–2020, kredyty z okresem spłaty nie przekraczającym 25 lat, a zatem zalecanym przez KNF, stanowiły nieco ponad 30% ogółu nowych kredytów.

Warto w tym miejscu zwrócić uwagę na przydatność wybranych mierników koniunktury rynku kredytów mieszkaniowych³⁴⁹ do oceny kredytowej dostępności nieruchomości dla gospodarstw domowych (tabela 14.4).

Tabela 14.4. Mierniki koniunktury rynku kredytów mieszkaniowych

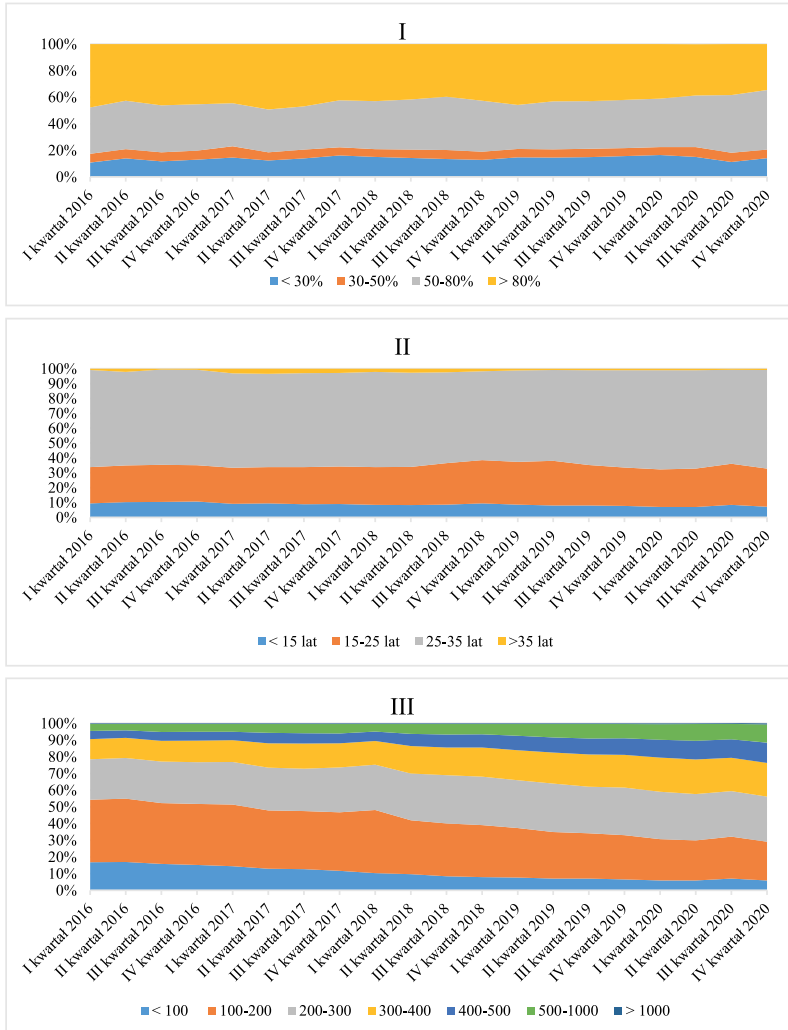
| Wyszczególnienie | Opis | Składowe | Źródło i częstotliwość |
|--|--|---|--|
| Indeks Dostępności Mieszkaniowej (Indeks M3) | Obrazuje dostępność mieszkania w sytuacji finansowania jego zakupu kredytem dla rodziny składającej się z dwóch pracujących osób i dziecka w wieku 13–15 lat. Wartość < 100 punktów świadczy, iż przeciętne dochody rodziny trzyosobowej były niewystarczające do uzyskania kredytu pozwalającego na zakup typowego mieszkania. Wartość > 100 punktów wskazuje, że w danym okresie zakup mieszkania mógł być wsparty kredytem hipotecznym. | <ul style="list-style-type: none"> – zmiany cen transakcyjnych lokali mieszkalnych (o pow. 45–55m²); – zmiany oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych; – zmiany średnich dochodów brutto rodziny; – zmiany kosztów utrzymania (minimum socjalne). | Centrum AMRON ³⁵⁰ kwartalna |
| Kredytowa dostępność mieszkania | Wskazuje liczbę metrów kwadratowych mieszkania, które można zakupić z wykorzystaniem kredytu mieszkaniowego. | <ul style="list-style-type: none"> – przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw; – wymogi kredytowe banku i parametry kredytu (stopa procentowa, min. wynagrodzenie jako min. dochód po spłacie rat kredytowych); – średnia cena transakcyjna mieszkania (40% z rynku pierwotnego i 60% z rynku wtórnego). | NBP ³⁵¹ kwartalna |

Źródło: opracowanie własne, na podstawie informacji Centrum AMRON i NBP.

³⁴⁹ Centrum AMRON, 2016–2021, *Raporty AMRON-SARFIN. Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości* <https://www.amron.pl/strona.php?tytul=raporty-amron-sarfin> (dostęp: 1.01.2022).

³⁵⁰ NBP, 2016–2021, *Informacje o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce*, https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index2.html (dostęp: 12.02.2022).

³⁵¹ M.M. Golec, 2014, *Barometry rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce*, Studia Ekonomiczne 186 cz1, s. 242–253.

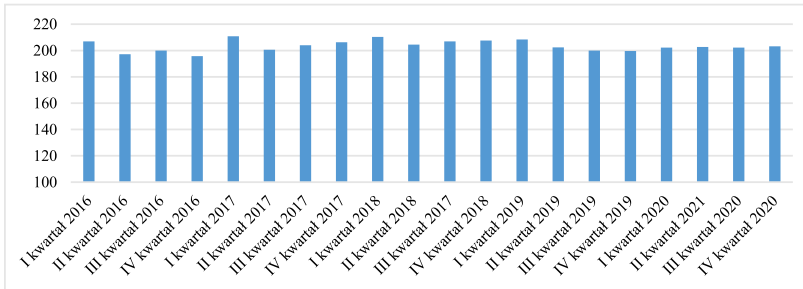


Rysunek 14.10. Struktura (w %) nowych kredytów mieszkaniowych wg: (I) LtV, (II) okresu spłaty, (III) wartości w tys. zł.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Centrum AMRON, <https://www.amron.pl/strona.php?tytul=raporty-amron-sarfin> (dostęp: 21.01.2022).

Indeks Dostępności Mieszkaniowej (Indeks M3) w każdym kwartale badanego okresu przyjmował wartości znacząco wyższe od 100, co oznaczało, że modelowe gospodarstwa domowe mogły sobie pozwolić na finansowanie kredytem nabywanych nieruchomości o powierzchni ok. 50 m² (rysunek 14.11). Warto zauważyć, że różnice w kwartalnych wartościach tego miernika obrazowały zmiany zachodzące w stopniu obciążenia ratami dochodów kredytobiorców. Można zatem stwierdzić, że modelowe gospodarstwa przeznaczają na powyższy cel najmniejszą część swoich dochodów w IV kwartale 2016 roku, zaś największą

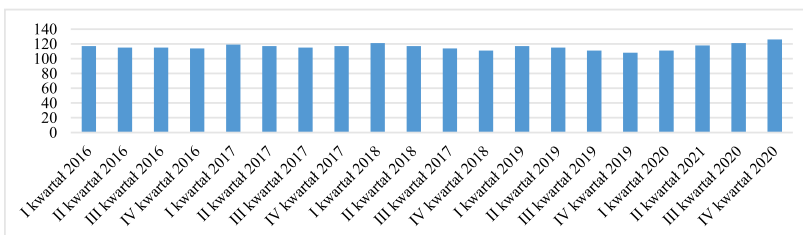
w I kwartale 2017 roku. W ostatnim roku nastąpiła natomiast względna stabilizacja owych obciążeń. Warto dodać, że w analizowanym okresie, o zmianach wartości indeksu najczęściej przesądzały zmiany przeciętnego poziomu dochodów modelowej rodziny i kosztów jej utrzymania, jak również cen na rynku nieruchomości.



Rysunek 14.11. Wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej (M3) w Polsce, w latach 2016–2020.

Źródło: opracowanie własne na podstawie raportów AMRON-SARFIN, <https://www.amron.pl/strona.php?tytul=raporty-amron-sarfin> (dostęp: 1.12.2021).

Z kolei Kredytowa Dostępność Mieszkania, odnosząca się do wielkości dostępnej dla gospodarstw domowych w Polsce nieruchomości na kredyt, potwierdziła jej niewielkie zróżnicowanie w latach 2016–2019 (rysunek 14.12). Uwagę zwrócił jednak stopniowy spadek wartości wskaźnika w 2019 roku oraz jego wzrost w 2020 roku, co w pierwszym przypadku należało tłumaczyć przede wszystkim wzrostem cen transakcyjnych nieruchomości, zaś w drugim – towarzyszącym mu spadkiem oprocentowania kredytów, na skutek łagodzenia polityki pieniężnej NBP.



Rysunek 14.12. Szacunek średniej kredytowej dostępności mieszkania (w m2) dla 7 największych miast w Polsce, w latach 2016–2021.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP, https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index2.html (dostęp: 12.02.2022).

Podsumowanie

Znaczenie nieruchomości mieszkalnych, w tym głównego miejsca zamieszkania, należy uznać za fundamentalne dla sytuacji materialnej gospodarstw domowych w Polsce. Wynika to zarówno z ich przeciętnego udziału w aktywach rzeczowych, jak i powszechności ich posiadania. Inna natomiast była rola kredytów mieszkaniowych w finansowaniu nieruchomości z początkiem analizowanego okresu, bowiem korzystała z nich wówczas niewielka część populacji. Relatywnie wysoka wartość owych kredytów sprawiła natomiast, że stały się one kluczową pozycją w całkowitych zobowiązaniach gospodarstw domowych. Jak wyjaśniono, posiadanie obu powyższych składników bilansowych było jednak uwarunkowane określonymi cechami gospodarstw, np. poziomem dochodów. Dowodzi to ich zróżnicowanego znaczenia w badanej populacji.

W okresie objętym badaniem, sytuacja mieszkaniowa gospodarstw domowych w Polsce nie dorównywała wysokim standardom cechującym większość krajów UE. Problemem była zbyt mała powierzchnia użytkowa nieruchomości, jak również ich niski standard pod względem wyposażenia i stanu technicznego. Sytuacja ta ulegała jednak stopniowej poprawie, choć zakres zmian okazał się niewystarczający, by zlikwidować istniejącą lukę pomiędzy warunkami mieszkaniowymi w Polsce i innych krajach UE.

Wyniki przeprowadzonej analizy wykazały, iż prawie w całym okresie objętym badaniem gospodarstwa domowe zwiększały swój popyt na kredyty mieszkaniowe. Wyjątek stanowiły wybrane kwartały pierwszego i ostatniego roku. Najczęściej rosnąca potrzeba zadłużania się w bankach wynikała z prognozowanej sytuacji na rynku nieruchomości oraz poprawy sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych. Ważną stymulantą okazała się także dostępność dopłat do kredytów z rządowego programu „Mieszkanie dla Młodych”.

Odnosząc się z kolei do polityki kredytowej banków w latach 2016–2020, potwierdzone zostało jej systematyczne zaostrzenie, które najczęściej było spowodowane podwyższonym ryzykiem związanym z przyszłą sytuacją gospodarczą, zmianami obserwowanymi w popycie gospodarstw domowych na kredyty, jak również zmianami w presji konkurencyjnej w sektorze bankowym. Szczegółnie znaczenie miały także wprowadzane wówczas zmiany regulacyjne, zarówno w obszarze przepisów powszechnie obowiązujących, jak i zaleceń KNF. Wprowadzały one bowiem rozwiązania zmieniające podejście banków do oceny zdolności kredytowej gospodarstw domowych.

Wyniki przeprowadzonego badania potwierdziły tendencję wzrostową zarówno ogólnej wartości, jak i liczby zawieranych umów kredytowych. W przeważającej części okresu objętego analizą, powyższym zmianom towarzyszył względnie stabilny koszt nowych zobowiązań gospodarstw domowych w bankach. Wyraźną zmianę przyniosło luzowanie polityki pieniężnej NBP w 2020 roku, skutkując znaczącym jego spadkiem. Wzrostowi aktywności gospodarstw domowych w zaciąganiu kredytów mieszkaniowych towarzyszyła normalizacja warunków umownych, które były w coraz większym stopniu zgodne z oczekiwaniami KNF.

Gospodarstwa domowe zwiększały bowiem swój wkład własny w nabywane nieruchomości oraz rezygnowały z nadmiernie długiego okresu spłaty. Rosnące ceny nieruchomości sprawiły jednak, że przeciętna wartość nowych zobowiązań wyraźnie zwiększała się z upływem czasu.

Uzyskane wyniki dostarczyły także dowodów na wyraźną odmiennność warunków panujących na rynku kredytów mieszkaniowych w II i III kwartale 2020 roku, które częściowo zaburzyły wcześniej obserwowane prawidłowości. Spowodowana ona była niepewnością co do dalszego przebiegu pandemii COVID-19 oraz jej społeczno-gospodarczych skutków.

Podsumowując należy stwierdzić, że w okresie objętym badaniem gospodarstwa domowe w Polsce zwiększały swoją aktywność na rynku kredytów mieszkaniowych, pomimo zastrzania przez banki polityki kredytowej. Rosnące znaczenie kredytów mieszkaniowych jako formy finansowania nieruchomości widoczne było zarówno na etapie wnioskowania o kredyty, jak i zawierania umów z bankami.