



BACG

Biuro Analiz Fundacji Centrum
im. Władysława Grabskiego

ANALIZA

Rynek kredytów hipotecznych w Polsce

Jak mądrze wziąć kredyt
na zakup własnego mieszkania
będąc młodym?



dr Łukasz Paluch

2023

O autorze

dr Łukasz Paluch, ekonomista, adiunkt w Katedrze Ekonomii i Gospodarki Żywnościowej na Wydziale Rolniczo-Ekonomicznym Uniwersytetu im. Hugona Kołłątaja w Krakowie. Absolwent studiów Master of Business Administration (MBA) „Management of Co-operative Bank”. Autor i współautor ponad 80 publikacji, w tym 5 monografii autorskich, a także artykułów naukowych, opracowań oraz ekspertyz z dziedziny nauk społecznych, w ramach dyscypliny ekonomia i finanse. Prowadzi badania naukowe w

obszarze: ekonomii, finansów, bankowości, rynku finansowego, rynku kapitałowego, rynku giełdowego, rynku i logistyki pracy, zachowań konsumenckich i relacji z klientem, rozwoju zrównoważonego. Wykonawca i uczestnik 25 projektów naukowych i dydaktycznych, o zasięgu krajowym i międzynarodowym. W ramach prowadzonej działalności dydaktycznej realizuje wykłady, ćwiczenia, konwersatoria, seminaria i szkolenia na studiach I i II stopnia, na kierunkach: Ekonomia, Zarządzanie, Dziennikarstwo i komunikacja społeczna, Komunikowanie promocyjno-wizerunkowe - reklama, branding, public relations oraz na studiach podyplomowych.



dr Łukasz
Paluch

O fundacji

Fundacja Centrum im. Władysława Grabskiego powstała w 2013 roku z myślą o upowszechnianiu wiedzy o działaniach, wartościach i dziedzictwie patrona Fundacji. Jej celem jest także wspomaganie rozwoju przedsiębiorczości, edukacji ekonomicznej, finansowej, politycznej oraz historycznej. Nasze cele realizujemy poprzez działalność wydawniczą i publicystyczną, organizowanie spotkań, konferencji oraz paneli tematycznych z opisywanego zakresu. Swoje działania Centrum Grabskiego adresuje w szczególności do ludzi młodych, zwłaszcza uczniów i studentów, którym będzie wskazywało drogę osobistego rozwoju oraz zawodowego spełnienia. W swoich działaniach łączymy idee konserwatyzmu i innowacji, patriotyzmu gospodarczego z otwartością na świat oraz przedsiębiorczości i społecznej odpowiedzialności. Za swój cel uważamy także wspieranie wartościowych inicjatyw realizowanych przez ludzi młodych, szczególnie w sferze gospodarki, historii, nauki, kultury i edukacji.

Fundacja Centrum im. Władysława Grabskiego
ul. Wielicka 42/103, 30-552 Kraków

centrumgrabskiego.pl | e-mail: sekretariat@centrumgrabskiego.pl | tel. 533 514 185



KOMITET
DO SPRAW
POŻYTKU
PUBLICZNEGO



Narodowy Instytut Wolności
Centrum Rozwoju Społeczeństwa Obywatelskiego



Własne „M” nie tylko w sferze marzeń – czy kredyt hipoteczny to dobre rozwiązanie?

W życiu każdego z nas są takie zakupy, których dokonujemy raz na kilka lub kilkadziesiąt lat. Zazwyczaj są to wydatki, których nie jesteśmy w stanie sfinansować z bieżących środków lub oszczędności, a jedynym rozwiązaniem staje się wówczas zaciągnięcie kredytu bankowego. Przykładem tego rodzaju zakupu jest własne „M”. Zakup mieszkania na kredyt nie jest jednak prostą sprawą, a już samo określenie kredyt hipoteczny lub mieszkaniowy dla wielu młodych osób brzmi „poważnie”. Niektórzy nazywają go nawet „pętlą na szyi” lub „kulą u nogi”, ale większość doskonale zdaje sobie sprawę, że obecnie zakup mieszkania bez posiłkowania się tego rodzaju źródłem finansowania jest często dla młodych ludzi „abstrakcją”. Zapożyczenie się na tak dużą kwotę jest bardzo poważną decyzją, która ma swoje konsekwencje w dalszym dorosłym życiu. Nie oznacza to jednak, że do jej podjęcia nie można mądrze się przygotować. Myśląc o skorzystaniu z kredytu mieszkaniowego nie wystarczy kierować się tylko i wyłącznie, wyobrażeniem o własnej zdolności kredytowej. Osoby starające się o kredyt muszą przejść wprawdzie, czasochłonny proces weryfikacji, którego celem jest ustalenie zdolności kredytowej oraz wiarygodności potencjalnego kredytobiorcy przez bank, niemniej jednak to nie jedyna kwestia, którą należy wziąć pod uwagę.

Jedno jest pewne, młode osoby, które pragną nabyć własne mieszkanie, mają w tym zakresie utrudnione zadanie, gdyż w większości ich zarobki są niewystarczające, a sytuacja na rynku pracy niepewna. Sprawy nie ułatwiają im także stale rosnące wymagania banków, które oczekują od klienta odpowiedniego wkładu własnego i stażu zatrudnienia. Nie bez znaczenia jest również fakt, iż w Polsce od ponad dekady ceny nieruchomości utrzymują się na wysokim i stale rosnącym poziomie, przez co kupno własnego „M” za gotówkę graniczy z cudem. Młode osoby będące dopiero na początku swojej kariery zawodowej obawiają się często, że bank odrzuci ich wniosek o kredyt już na samym początku starań. Oczywiście należy mieć na uwadze, że hipoteka, jako zobowiązanie długoterminowe jest obwarowana wieloma wymaganiami o charakterze prawnym i administracyjnym, które są często trudne do spełnienia, zarówno dla osób rozpoczynających dorosłe życie, jak i dla klientów o stabilnej sytuacji finansowej. Skorzystanie z tego rodzaju źródła

finansowania nie jest jednak niemożliwe. Aby osiągnąć sukces w tym zakresie, warto więc zapoznać się z kilkoma kwestiami, wśród których wyróżnić należy:

- wybór nieruchomości pod hipotekę,
- weryfikacja zdolności kredytowej,
- przygotowanie środków na wkład własny,
- weryfikacja ofert kredytowych i wybór banku,
- wybór formy spłaty kredytu,
- podpisanie umowy z bankiem.

Powyższe kwestie to tylko kilka z najważniejszych obszarów tematycznych, jakie należy przeanalizować przed rozpoczęciem samej procedury ubiegania się o kredyt hipoteczny. Ważnym etapem starań jest także zapoznanie się z podstawowymi pojęciami charakteryzującymi rynek bankowy w Polsce oraz czynnikami mającymi wpływ na jego prawidłowe funkcjonowanie. Pozyskana wiedza zwiększa poziom świadomości i odpowiedzialności oraz pozwala przygotować się przyszłemu kredytobiorcy na wzrost jego miesięcznych obciążeń finansowych, z którymi będzie musiał zapewne radzić sobie w przyszłości. Zakup nieruchomości z wykorzystaniem kredytu hipotecznego to zatem proces kilkuetapowy, który zajmuje często kilka lub nawet kilkanaście miesięcy. To jednak czas, jaki warto poświęcić, gdyż rzetelne i przemyślane przygotowanie do ubiegania się o kredyt mieszkaniowy zwiększa nie tylko szansę na uzyskanie pozytywnej decyzji banku, ale ogranicza także ryzyko związane z niemożliwością regulowania zobowiązania kredytowego w przyszłości. Warto pamiętać bowiem, że każdy kredyt ma swój okres przydatności i prędzej, czy później trzeba będzie go spłacić. W przeciwnym razie urealnienie marzenia o posiadaniu własnego „M” będzie miało charakter czasowy i znów stanie się tym, o czym rozpoczynający życie na własny rachunek młody człowiek mógł kiedyś tylko pomarzyć.

Rynek kredytów hipotecznych w Polsce – jak ma się rynek kredytów mieszkaniowych w Polsce?

Pojęciem kredytu hipotecznego określa się długoterminowy, niskooprocentowany kredyt służący sfinansowaniu nieruchomości o charakterze mieszkaniowym, zabezpieczony hipoteką, tj. obciążaniem nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym na rzecz banku, ustanowionym przez wpis do księgi wieczystej. Oznacza to, że w przypadku nieterminowej spłaty kredytu, bank ma prawo przejąć nieruchomość i sprzedać ją w celu spłaty zobowiązania. Kredyt hipoteczny obciążony jest dla banku, stosunkowo niskim ryzykiem, co związane jest z zazwyczaj ze wzrostem wartości nieruchomości w długim okresie. Definicja ta łączy w sobie aspekt prawny i ekonomiczny. Prawna definicja kredytu hipotecznego zwraca uwagę na formę jego zabezpieczenia, jaką jest hipoteka, ekonomiczna zaś akcentuje takie cechy kredytu, jak jego niskie oprocentowanie, długi termin spłaty, czy wysoki poziom wartości kredytu¹. W potocznym znaczeniu kredyt hipoteczny jest tym samym, co kredyt mieszkaniowy. Jednak nie tylko w masowym odczuciu klientów nie ma różnicy między tymi dwoma instrumentami finansowymi, gdyż większość banków także nie uwzględnia jej w swojej ofercie rynkowej. Dzieje się tak ponieważ, tego rodzaju kredyty mają ze sobą wiele wspólnego, a dla ułatwienia banki nazywają kredyt zabezpieczony hipoteką i przeznaczony na zakup mieszkania po prostu mieszkaniowym. Tym bardziej, że klienci nie wnikają w szczegóły nazewnictwa, a ich celem jest po prostu znalezienie najlepszej oferty kredytowej. Warto jednak wiedzieć, że w teorii to dwa różne instrumenty dłużne i definicje kredytu mieszkaniowego oraz kredytu hipotecznego są nieznacznie, ale jednak odmienne. Pojęcie kredytu hipotecznego jest bowiem z natury szersze niż kredytu mieszkaniowego. Kredyt hipoteczny to kredyt zabezpieczony hipoteką z przeznaczeniem na różne cele, a kredyt mieszkaniowy to instrument służący wyłącznie sfinansowaniu zakupu: mieszkania, domu, garażu, działki pod budowę domu lub budowy domu, które zawsze zabezpieczone są hipoteką.

Upraszczając, pojęcie „kredyt hipoteczny” odnosi się do kredytu, który zabezpieczony jest wpisem do hipoteki, natomiast „kredyt mieszkaniowy” to kredyt, który został zaciągnięty w celu zakupu mieszkania. W Polsce te dwie kategorie są w praktyce bardzo zbliżone

¹ A. Paczóska. 2008. Rynek kredytów hipotecznych w Polsce. *International Journal of Management and Economics*, 23: 261-274.

(większość kredytów hipotecznych to kredyty mieszkaniowe, a większość kredytów mieszkaniowych jest zabezpieczona hipotecznie), dlatego można używać ich zamiennie². Niektóre banki oferują także pożyczki hipoteczne. W odróżnieniu od kredytów hipotecznych, tego rodzaju pożyczki mogą być jednak przeznaczone na dowolny cel. Przede wszystkim kredyty mogą udzielić wyłącznie banki, a umowy kredytowe podlegają rygorom prawa bankowego. Umowa kredytu zawsze musi zawierać termin jego zwrotu jak i cenę w postaci różnego rodzaju opłat, prowizji i odsetek. Natomiast pożyczki może udzielić każdy, kto posiada wolne środki, a do kwoty 500,00 PLN nie potrzebna jest nawet forma pisemna umowy. Nie ma obowiązku określania ceny pożyczki ani terminu jej zwrotu. Umowa pożyczki regulowana jest przepisami kodeksu cywilnego³.

W Polsce w ostatniej dekadzie zaobserwować można bardzo dynamiczny wzrost zadłużenia gospodarstw domowych z tytułu kredytów na cele mieszkaniowe, określanych powszechnie, ze względu na przedmiot ich zabezpieczenia, jako kredyty hipoteczne. Rozwój rynku kredytów hipotecznych jest ważnym narzędziem wspierania budownictwa mieszkaniowego oraz stabilnego rozwoju rynku nieruchomości. Jednakże nadmierne zadłużenie społeczeństwa niesie ze sobą określone ryzyka dla stabilności całego sektora bankowego i gospodarki. Rozwój rynku kredytów hipotecznych, z uwagi na fakt, iż w Polsce kredyty hipoteczne są głównym źródłem zewnętrznego finansowania nieruchomości mieszkaniowych jest zatem szczególnie ważny z punktu widzenia społecznego i gospodarczego. Rynek ten tworzy warunki do pełniejszego zaspokojenia podstawowej potrzeby człowieka (rodziny), jaką jest mieszkanie. Należy zauważyć bowiem, że rozwój rynku kredytów hipotecznych w Polsce, na przestrzeni dwóch ostatnich dekad, pozwolił na wybudowanie setek tysięcy mieszkań i domów, które nie mogłyby powstać bez tego rodzaju źródła finansowania potrzeb mieszkaniowych ludności⁴.

Analizując uwarunkowania rozwoju rynku kredytów hipotecznych, zauważyć można, że na znaczną skalę kredyty mieszkaniowe w Polsce zaczęły przyrastać od 2004–2005 r. Biorąc zatem pod uwagę, że przeciętny umowny termin zapadalności kredytu mieszkaniowego to 20–30 lat, do tej pory nie doświadczyliśmy pełnego cyklu życia takiego produktu.

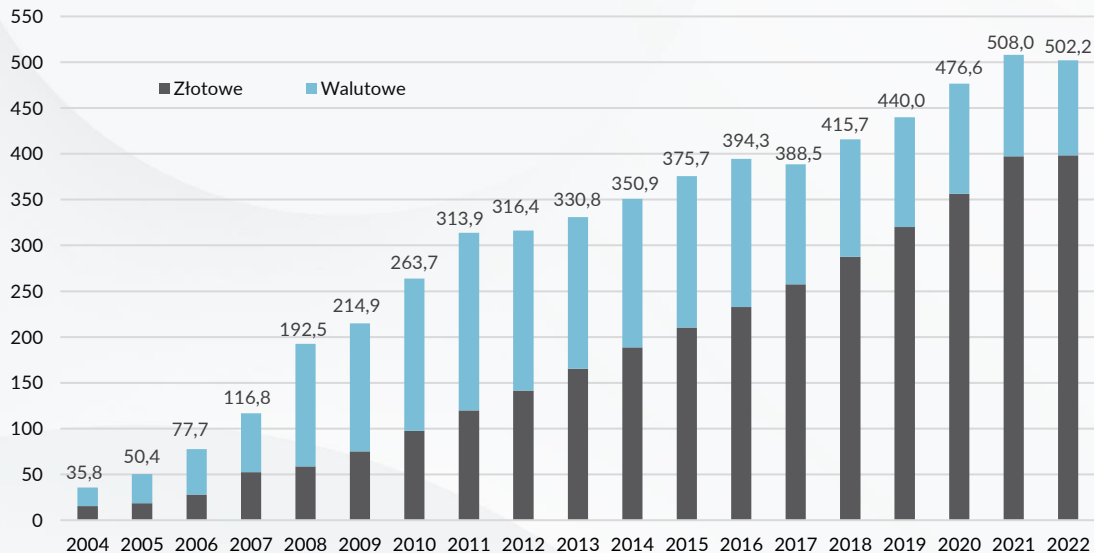
² P. Kasprzak. 2023. Rynek kredytów hipotecznych w Polsce na tle innych krajów UE. <https://www.obserwatorfinansowy.pl/tematyka/makroekonomia/trendy-gospodarcze/rynek-kredytow-hipotecznych-w-polsce-na-tle-innych-krajow-ue/> (data dostępu: 03.12.2023).

³ Rodzaje kredytów. 2021. <https://www.bik.pl/poradnik-bik/rodzaje-kredytow> (data dostępu: 03.12.2023).

⁴ R. Kata. 2015. Kredyty hipoteczne w Polsce w kontekście stabilności finansowej i makroekonomicznej. Zeszyty Naukowe PWSZ w Płocku. Nauki Ekonomiczne, 22: 183-196.

Oczywiście z punktu widzenia kredytobiorcy ta informacja nie wydaje się mieć większego znaczenia, ale ekonomistom zajmującym się analizą tego rynku, chcącym np. prognozować wielkość i jakość kredytów na podstawie danych historycznych, nastręcza to pewnych trudności⁵ (wyk. 1).

Wykres 1. Wartość kredytów mieszkaniowych w Polsce w latach 2004–2022 [mld PLN]



Źródło: opracowanie własne na podstawie: danych Narodowego Banku Polskiego 2023.

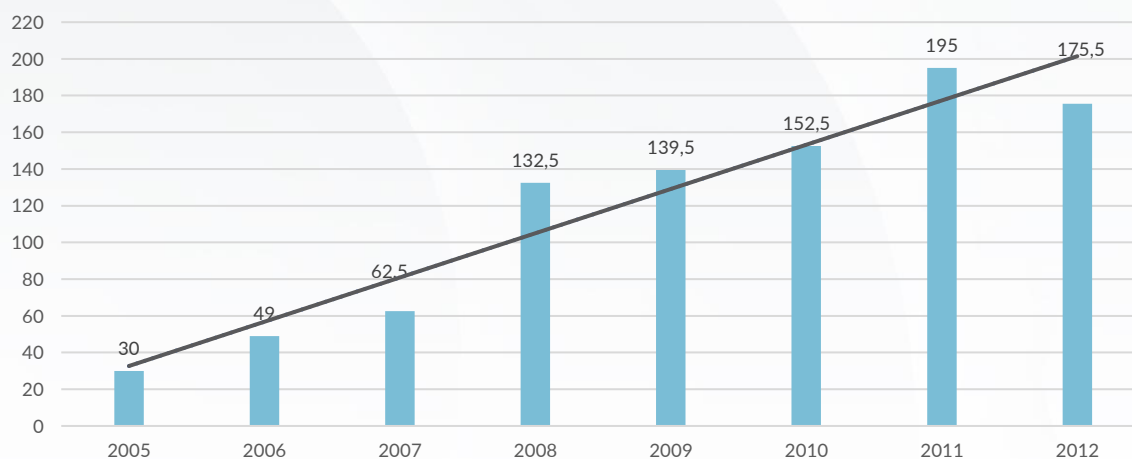
W latach 2004-2022 wartość kredytów mieszkaniowych w Polsce zwiększyła się ponad 14-krotnie, tj. z poziomu blisko 36 mld PLN wzrosła do ponad 502 mld PLN. Analizując badany okres zauważyć można, że w 2022 r. udział kredytów walutowych w wartości kredytów mieszkaniowych ogółem kształtował się na poziomie około 20%, podczas gdy w 2004 r. wielkość ta wynosiła ponad 56%. Warto zauważyć również, że w badanym okresie Polskę wyróżniał krótki, ale bardzo intensywny epizod udzielania kredytów w walutach obcych, głównie we frankach szwajcarskich (CHF). Największa popularność kredytów frankowych w Polsce przypadała na lata 2003-2007. Do głównych przyczyn wzrostu zainteresowania tego rodzaju produktami kredytowymi zaliczyć można było: wysoki dysparytet stóp procentowych między złotym (PLN) i frankiem szwajcarskim (CHF), oczekiwania na szybkie wejście Polski do strefy euro czy przystępną dostępność finansowania walutowego dla banków. W początkowej fazie tego okresu polscy kredytobiorcy szybko odczuwali spadek raty,

⁵ P. Kasprzak. 2023. Rynek kredytów hipotecznych... op. cit.

co powiązane było ze stałym umacnianiem się kursu złotówki (PLN) przy jednoczesnym spadku wartości franka szwajcarskiego (CHF)⁶.

W latach 2003-2005 wśród kredytobiorców zaczęła rozpowszechniać się nawet opinia, że kredyt we frankach jest prosty do spłacenia i znacznie korzystniejszy od kredytu udzielonego w polskiej walucie. Ważnym czynnikiem kreującym zwiększony popyt na tego rodzaju kredyt walutowy był także fakt, iż niektórzy kredytobiorcy pozbawieni byli wówczas możliwości zaciągnięcia kredytu w polskich złotych, z uwagi na niski poziom zdolności kredytowej, a kredyt we frankach, był dla nich jedyną możliwością na zakup własnego mieszkania lub domu. Wzmożone zainteresowanie kredytami mieszkaniowymi udzielanymi we frankach szwajcarskich (CHF) spowodowało, że w samym 2007 r. ogólne zadłużenie Polaków wzrosło z poziomu 6,1 miliardów do 30,9 miliardów franków szwajcarskich (CHF) (wyk. 2). Był to czas największego zainteresowania kredytami frankowymi w Polsce. Wraz z upływem lat i drastycznym wzrostem kursu tej waluty względem złotówki, sytuacja zaczęła się jednak diametralnie zmieniać⁷. Należy zaznaczyć przy tym, że w Europie, Polska nie była wyjątkiem i w tym samym okresie kilka innych krajów, jak np. Węgry, Rumunia czy Chorwacja również doświadczyły akcji kredytowej w walutach obcych.

Wykres 2. Suma walutowych kredytów mieszkaniowych w portfelu banków w Polsce w latach 2005-2012 [mld PLN]



Źródło: opracowanie własne na podstawie: Kisiel 2013.

⁶ Ibidem.

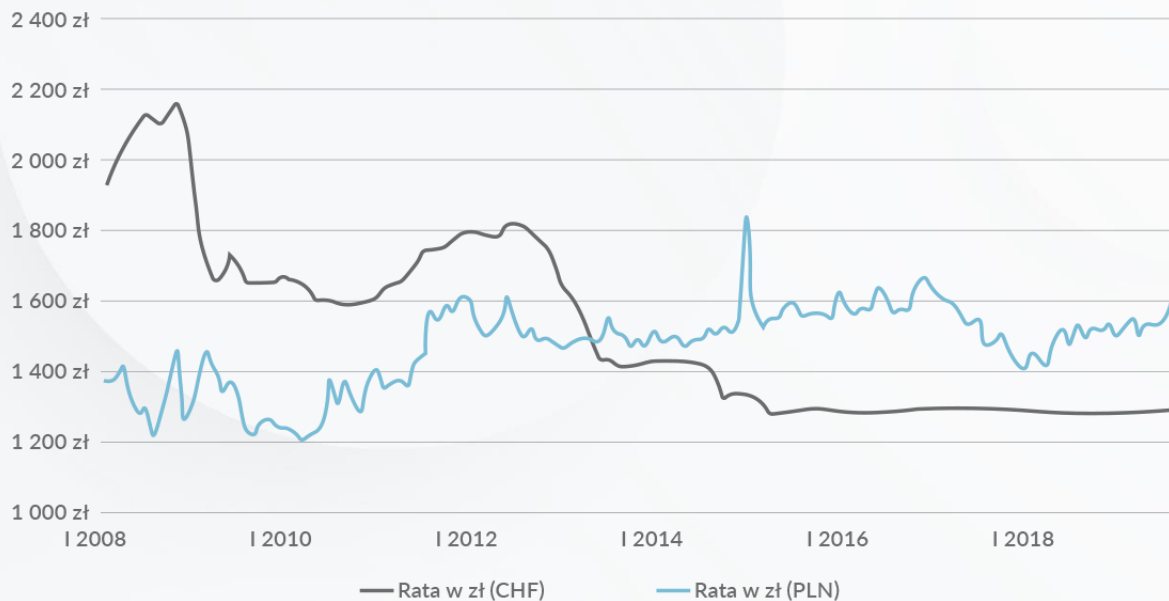
⁷ P. Galiński. 2023. Historia kredytów we frankach. <https://www.galinski-kleina.pl/1624/historia-kredytow-we-frankach/> (data dostępu: 03.12.2023).

W Polsce epizod ten został przerwany po globalnym kryzysie finansowym i od ponad 15 lat, kredyty hipoteczne udzielane są praktycznie wyłącznie w złotych. Wybuch potocznie nazywanej „afery frankowej” powiązać można zatem z 2008 r. Jeszcze w czerwcu tegoż roku kurs szwajcarskiej waluty osiągnął bowiem historyczne minimum, czego konsekwencją był drastyczny wzrost popytu na tego rodzaju kredyt mieszkaniowy, co w efekcie doprowadziło do rozchwiania rynku nieruchomości. Był to tzw. „złoty czas” dla zobowiązań bankowych w szwajcarskiej walucie. Wszystko zmieniło się pod koniec tego samego roku, kiedy światową gospodarką zawładnął kryzys gospodarczy. Banki w innych krajach, np. w Austrii już wtedy wykluczyły ze swoich ofert kredyty frankowe, obawiając się o ich spłatę w przyszłości, w momencie pojawienia się wysokich wzrostów wartości franka (wyk. 3). Na polskim rynku kredytów walutowych, banki początkowo zaczęły podwyższać wcześniej, znacznie zaniżone wymagania wobec kredytobiorców, a następnie rezygnować całkowicie z ich udzielania. Ostatnim z banków, który na początku 2012 r. poinformował o zaprzestaniu przyjmowania wniosków kredytowych był Nordea Bank S.A. Warto wspomnieć także, że w 2008 r. jeden frank szwajcarski kosztował około 1,90 PLN, zaś już w 2015 r. było to aż 5,19 PLN⁸. Wraz z upływem lat oraz rosnącą świadomością społeczną problem kredytobiorców nabrał miana „afery frankowej”, o czym świadczy choćby liczba pozwów kierowanych od dłuższego czasu do polskich sądów. Frankowicze zarzucają bankom stosowanie w umowach tzw. „klauzul abuzywnych”, skutkujących ich nieważnością, a także niedopełnienie względem nich obowiązków informacyjnych, co do ryzyka związanego z zaciągnięciem kredytu denominowanego do obcej waluty.



⁸ Ibidem.

Wykres 3. Wartość raty dla kredytu w kwocie 300 000 PLN zaciągniętego w 2008 r., udzielonego we frankach szwajcarskich (CHF) i złotych (PLN)



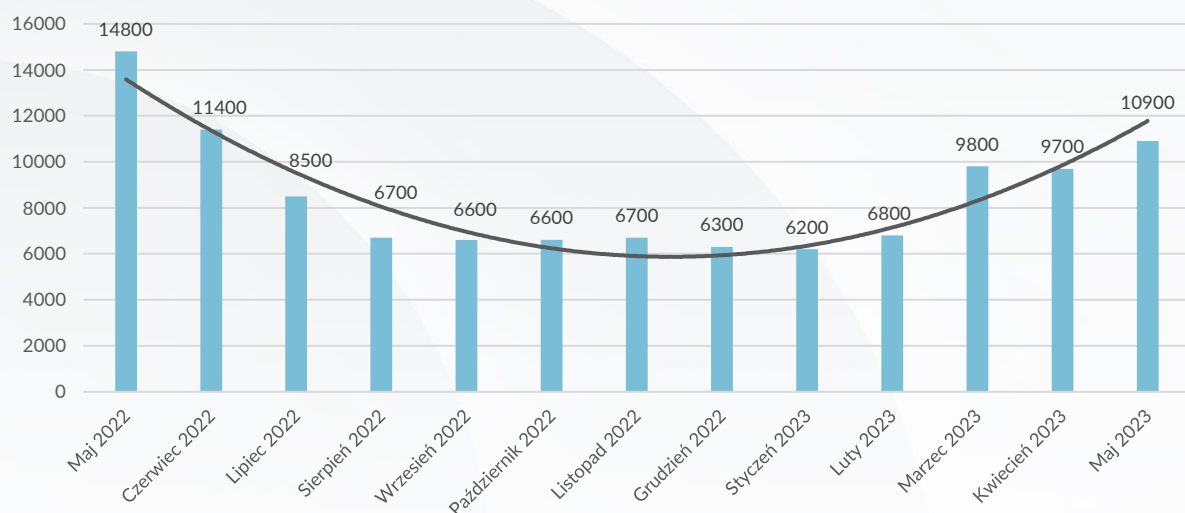
Źródło: Kisiel 2019.

Obecnie na polskim rynku kredytowym udzielane są wyłącznie kredyty mieszkaniowe w walucie krajowej (PLN). Zdecydowana większość kredytów do niedawna była udzielana ze zmiennym oprocentowaniem. Taki kształt rynku to w dużej mierze efekt uwarunkowań historycznych, tj. tego, że zaczął się on rozwijać w okresie dezinflacji i wysokich, ale stopniowo obniżających się stóp procentowych, głównie w latach 2009-2021. Ponadto, większość kredytobiorców przy decyzji o zaciągnięciu kredytu kieruje się wysokością bieżącej raty, która dla kredytu o stopie stałej jest zazwyczaj po prostu wyższa. Tendencja ta zaczęła się zmieniać w 2022 r., tj. po silnym wzroście stóp procentowych. Od drugiej połowy 2022 r. około 60% nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych to kredyty o stopie stałej lub okresowo stałej. Należy przy tym pamiętać, że wbrew powszechnej opinii takie kredyty nie chronią w pełni przed ryzykiem zmiany stóp procentowych. Po okresie stałego oprocentowania, trwającego np. 5 lat, oprocentowanie staje się zmienne lub ustalone jest na nowo na kolejny okres. Jeżeli poziom stóp procentowych będzie wyższy niż wtedy, gdy kredyt, został zaciągnięty, wzrost raty również może być odczuwalny, a dodatkowo może być on skokowy. Dlatego też i przy takim kredycie niezwykle istotne jest wyczerpujące informowanie klienta,

tak aby miał on pełną świadomość podejmowanego ryzyka⁹.

Analizując aktualny trend na rynku kredytów hipotecznych w Polsce zauważyć można, że przez kilkanaście ostatnich miesięcy ich sprzedaż wykazywała tendencję malejącą. Opublikowane przez Biuro Informacji Kredytowej (BIK) dane miesięczne, pokazywały bowiem coraz niższe liczby i wartości udzielonych kredytów hipotecznych. I tak np. w czerwcu 2021 r. banki zawarły 24 300 umów, w październiku tego samego roku (a więc w miesiącu, w którym Rada Polityki Pieniężnej po raz pierwszy podniosła stopy procentowe) liczba zawartych umów wynosiła 25 000. Kolejne miesiące przynosiły jeszcze niższy popyt na kredyty mieszkaniowe (w styczniu 2023 r. zawartych zostało zaledwie 6 200 umów). Od drugiego kwartału 2023 r. na rynku pojawiło się jednak, od dawna oczekiwane i upragnione odbicie. Liczba zawartych umów kredytowych wyniosła bowiem 43 400, a ich wartość ogółem wynosiła 15 mld PLN. Co prawda liczba kredytów udzielonych w maju 2023 r. była nadal niższa o blisko 23,1% w porównaniu do maja 2022 r., ale miesiąc do miesiąca wzrosła o ponad 11%¹⁰ (wyk. 4).

Wykres 4. Sprzedaż kredytów hipotecznych w latach 2022-2023 (liczba zawartych umów)



Źródło: opracowanie własne na podstawie: danych Biura Informacji Kredytowej (BIK) 2023.

W badanym okresie wzrost akcji kredytowej był najprawdopodobniej wynikiem ożywienia popytu na kredyty mieszkaniowe w następstwie wzrostu zdolności kredytowej,

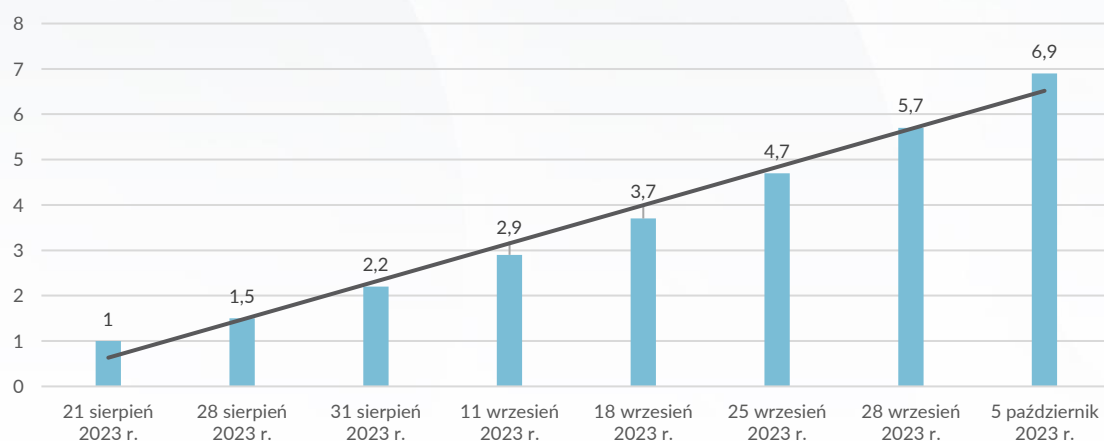
⁹ P. Kasprzak. 2023. Rynek kredytów hipotecznych... op. cit.

¹⁰ M. Kazimierski 2023. Upragnione odbicie na rynku kredytów hipotecznych. Ale jest też zła wiadomość. <https://www.money.pl/banki/upragnione-odbicie-na-ryнку-kredytow-hipotecznych-ale-jest-tez-zla-wiadomosc-6922007024945760a.html> (data dostępu: 03.12.2023).

do którego przyczyniła się zarówno liberalizacja wymagań nadzorczych w zakresie liczenia zdolności kredytowej, tj. rekomendacji Komisji Nadzoru Finansowego (KNF) w zakresie zmniejszenia wymaganego poziomu bufora na stopę procentową, jak i wzrostu poziomu nominalnego wynagrodzenia Polaków. Nie bez znaczenia dla ożywienia popytu na kredyty mieszkaniowe miał także niższy poziom stawek WIBOR, na podstawie których większość banków ustala zmienne oprocentowanie kredytów mieszkaniowych. Przez kilka miesięcy WIBOR 3M wynosił 6,9%, a 6M kształtował się na poziomie 6,95%. Wysokość obu stawek zaczęła spadać od początku lipca i obecnie wynosi odpowiednio 5,84% i 5,82%¹¹.

W drugiej połowie 2023 r. na dalszą poprawę akcji kredytowej na rynku „hipotek” wpłynął także Program „Bezpieczny kredyt 2%”, który oferowany był m.in. przez Alior Bank, Bank Pekao S.A., PKO BP, VeloBank i BOŚ Bank. Po pojawieniu się pierwszych produktów oferujących uzyskanie dopłaty do oprocentowania znacząco wzrosła bowiem liczba wniosków kredytowych i zawieranych umów. Według danych Biura Informacji Kredytowej w lipcu 2023 r. dynamika sprzedaży wyniosła 47,4% w porównaniu z lipcem 2022 r. łączna wartość zawartych umów uplasowała się natomiast na poziomie 4,2 mld PLN, a więc niemal dwukrotnie wyższym niż w kolejnych miesiącach pomiędzy sierpniem 2022 r. i lutym 2023 r. Do końca listopada do banków wpłynęło łącznie 72 400 wniosków o „Bezpieczny kredyt 2%”. Popyt przekroczył więc wielokrotnie zakładane przez pomysłodawców wartości. Podczas prezentacji założeń „Pierwszego mieszkania” w 2022 r. podawano szacunki mówiące o około 10 000 umów (wyk. 5).

Wykres 5. Wartość podpisanych umów o „Bezpieczny kredyt 2%” (mld PLN)



Źródło: opracowanie własne na podstawie: Rynek Mieszkaniowy... 2023.

¹¹ Ibidem.

Teraz jest już pewne, że środki zarezerwowane na 2024 r. są na wyczerpaniu. W 2023 r. limitu wniosków nie przewidziano, ale dopłaty na przyznane kredyty obciążają pulę z kolejnych 12 miesięcy. Spekulacje o następcy „Bezpiecznego kredytu 2 %” będą zapewne jednym z gorących tematów przełomu 2023 i 2024 r. Na razie kurczy się oferta nieruchomości dostępnych w ramach programu, zwłaszcza w dużych miastach, a banki przyjmują kolejne tysiące aplikacji tygodniowo¹². Pojawiły się także już pierwsze przykłady wstrzymania naboru wniosków w ramach Programu „Bezpieczny kredyt 2%”. Bank Ochrony Środowiska (BOŚ) w związku z wyczerpywaniem się limitu dopłat do tego rodzaju kredytu przewidzianego na lata 2023-2024 oraz wynikającej z tego możliwą decyzją Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK) o wstrzymaniu przyjmowania nowych wniosków przez banki kredytujące od 8 stycznia 2024 r. poinformował swoich klientów, że podjął decyzję o czasowym wstrzymaniu przyjmowania nowych wniosków¹³.

Wiele osób zwlekało z zakupem nieruchomości w nadziei, że rekordowe ceny odnotowywane w niemal całym kraju wreszcie przestaną rosnąć. Dla potencjalnych kupujących nie mamy jednak najlepszych informacji. W największych metropoliach mamy do czynienia ze wzrostami rzędu nawet 10-15% w porównaniu z poziomami odnotowywanymi w roku ubiegłym. Za metr kwadratowy mieszkania w stolicy trzeba płacić średnio już około 17 000 PLN. Jedną z przyczyn jest niższa podaż, zwłaszcza na rynku pierwotnym, który chętniej wybierają kupujący. Ale jednocześnie, za sprawą środków pozyskiwanych poprzez bezpieczny kredyt 2%, stymulowany jest popyt, co przekłada się na konsekwentny wzrost ich cen¹⁴ (wyk. 6).

Z danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) wynika, że w czerwcu 2023 r. deweloperzy rozpoczęli budowę niewiele ponad 8 000 mieszkań, podczas gdy rok wcześniej rozpoczętych budów było prawie dwa razy więcej. Nie bez znaczenia ma także fakt rosnących znacząco kosztów deweloperów i coraz częściej wyraźnie ograniczonej dostępności atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych. Zmniejsza się także liczba lokali mieszkalnych dostępnych na rynku wtórnym. Ograniczona podaż nowych mieszkań przekłada się z kolei

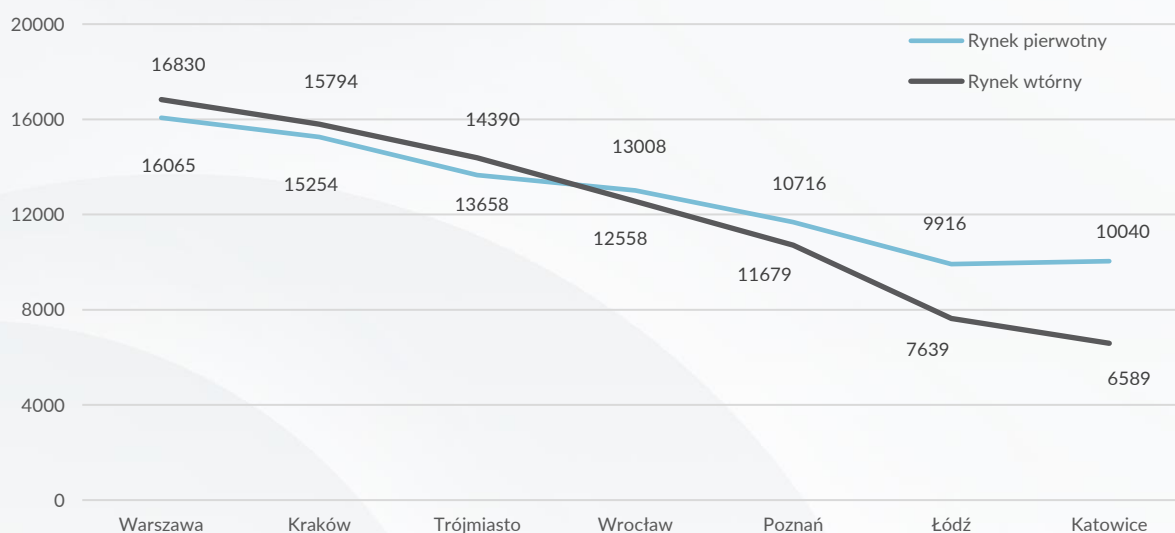
¹² M. Kisiel 2023. „Bezpieczny kredyt 2 procent” to nie studnia bez dna. Koniec dopłat przyniesie chaos? <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Bezpieczny-kredyt-2-procent-jak-dlugo-banki-beda-przyjmowac-wnioski-8657691.html> (data dostępu: 03.12.2023).

¹³ Początek końca głośnego programu PiS? Bank wstrzymuje przyjmowanie wniosków o kredyt 2 proc. 2023. <https://www.money.pl/gospodarka/poczatek-konca-glosnego-programu-pis-bank-wstrzymuje-przyjmowanie-wnioskow-o-kredyt-2-proc-6973355461397152a.html> (data dostępu: 03.12.2023).

¹⁴ Jak kredyt 2% wpłynął na rynek kredytowy i ceny nieruchomości? <https://wlkp24.info/jak-kredyt-2-wplynal-na-rynek-kredytowy-i-ceny-nieruchomosci-sprawdz-na-blogu-kredytowym/> (data dostępu: 03.12.2023).

na zmniejszenie poziomu dodatniej (korzystnej) korelacji jaka występowała rynku pomiędzy wartością nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych a liczbą mieszkań, których budowę inwestorzy rozpoczęli w latach 2008-2020 (wyk. 6). Przedstawione powyżej czynniki, a także to, że kiedyś musi dojść do obniżek stóp procentowych ustalanych przez Radę Polityki Pieniężnej, co przełoży się na większą dostępność kredytów mieszkaniowych, sprawia, że nie powinniśmy spodziewać się w niedalekiej przyszłości spektakularnych obniżek cen mieszkań w Polsce¹⁵.

Wykres 6. Średnie ceny mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w wybranych miastach Polski [w PLN za m²]



Źródło: opracowanie własne na podstawie: Radzewicz 2023.

Brak perspektyw dla obniżek cen mieszkań w Polsce, w niedalekiej przyszłości potwierdza także fakt, iż w pierwszym półroczu 2023 r. oddano do użytku ponad 112 tysięcy mieszkań, tj. jedynie o 3% więcej względem poprzedniego półrocza. Pierwsze dane za drugą połowę roku wskazują, że podaż mieszkań w Polsce wraca do poziomów znanych z 2021 r. W wielkich miastach wzrost sprzedaży wynosi nawet kilkadziesiąt procent, z Warszawą na czele, a eksperci mówią o nowych kwartalnych rekordach sprzedażowych. Niestety, chociaż rosnąca, podaż mieszkań nie nadąża za popytem, zwiększonym na skutek programu Pierwsze

¹⁵ A. Dobkowska 2021. Kredyty mieszkaniowe Polaków – dane statystyczne. <https://www.locja.pl/raport-rynkowy/kredyty-miesz-kaniowe-polakow,154> (data dostępu: 03.12.2023).

Mieszkanie, ale również zatrzymanego wzrostu stóp procentowych oraz spadku stawek WIBOR. Mała liczba mieszkań jest odczuwalna szczególnie we Wrocławiu, Krakowie oraz Katowicach, gdzie widać wyraźny spadek liczby budowanych nieruchomości w porównaniu do poprzednich kwartałów. Deweloperzy podeszli do wzrostu podaży wywołanego „Bezpiecznym kredytem 2%” zbyt zachowawczo¹⁶.

Wyniki przeprowadzonej analizy nie napawają zatem optymizmem. Ceny mieszkań będą bowiem dalej rosnąć, na skutek dysproporcji między popytem oraz podażą. W Warszawie w ciągu zaledwie pół roku ceny mieszkań wzrosły o 12%. W Krakowie wzrost wynosi 18,5%, z kolei w Trójmieście to ponad 13%. Mimo spadku stawek WIBOR oraz zahamowania wzrostu stóp procentowych, zdolność kredytowa w kolejnych latach dla większości Polaków może się realnie zmniejszyć w porównaniu do 2023 r. Zyskają wprawdzie uczestnicy rządowego programu, ale cała reszta będzie miała utrudniony dostęp zarówno do pozyskania kredytu, jak i do samej oferty mieszkaniowej, która może być nawet o 1/3 skromniejsza niż w 2023 r., spoglądając na rynek pierwotny. Ekspertki wskazują na brak równowagi popytowo-podażowej, która oznacza dalszy wzrost cen. Rynek wtórny nie jest rozwiązaniem, ponieważ tutaj także ubywa mieszkań. Mimo dopływu nowych ofert w 2023 r. spadek w tym zakresie wyniósł około 8% . Mieszkania z drugiej ręki także drożeją (w 2023 r. o 8% w porównaniu z 2022 r.), co prawda wolniej niż te z rynku pierwotnego, ale ich cena rośnie stale i systematycznie¹⁷.

Warto nadmienić, że następstwem ograniczonej podaży mieszkań oraz ich wysokich cen, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym może być także nasilenie się zjawiska określanego mianem „luki czynszowej” w Polsce. Szacuje się bowiem, że w 2023 r. luka czynszowa może dotyczyć nawet 70% Polaków ze względu na zmniejszenie dostępności kredytów hipotecznych i duży wzrost cen najmu w ostatnim czasie. W lukę tą wpadają głównie te osoby, których dochody są zbyt niskie na zakup lub wynajem mieszkania i jednocześnie są zbyt wysokie, aby móc skutecznie ubiegać się o lokal od gminy. Dotyczy ona zatem głównie osób otrzymujących minimalne wynagrodzenie, wynoszące obecnie 3 600 PLN brutto (2 783,86 PLN netto). Z pułapką borykają się głównie osoby młode, wchodzące na rynek pracy, a także przedstawiciele zawodów robotniczych i pracownicy niższego szczebla. Główną przyczyną powstawania luki są problemy z dostępnością mieszkań "społecznych", czyli lokali komunalnych, socjalnych lub mieszkań budowanych w ramach Towarzystwa Budownictwa

¹⁶ S. Radzewicz 2023. Co czeka polski rynek hipotek w 2024 roku? Ekspertki stworzyli świetny raport, dostępny za darmo. <https://bizblog.spidersweb.pl/rynek-hipotek-ceny-mieszkan-2024> (data dostępu: 03.12.2023).

¹⁷ Ibidem.

Społecznego (TBS). A istniejące, zajęte mieszkania nie są zazwyczaj zwalniane w sytuacji poprawy sytuacji materialnej. Do tego wymogi dotyczące możliwości skorzystania z nich nie są na bieżąco dostosowywane do sytuacji na rynku nieruchomości czy poziomu stóp procentowych¹⁸.

Własne mieszkanie na kredyt – kredyt hipoteczny nie taki straszny, jak o nim mówią

Kredyt hipoteczny to zazwyczaj olbrzymie zobowiązanie, które towarzyszy nam przez długie lata. Przed podpisaniem umowy powinniśmy więc poznać temat od podszewki i przeanalizować cały proces krok po kroku. Kredyty hipoteczne wyraźnie odróżniają się od innych produktów oferowanych przez banki. Co do zasady zaciągane są na wysokie sumy, a długa perspektywa czasowa ich spłaty sprawia, że choć oprocentowanie kredytu hipotecznego jest stosunkowo niskie, łączna suma zobowiązania pozostająca do spłaty potrafi naprawdę być duża. Wymienione kwestie nie powinny być jednak powodem do obaw dla rozsądnego kredytobiorcy. Poznanie tajników kredytu hipotecznego oraz zrozumienie całej procedury bankowej pozwala na świadomy wybór najlepszej na rynku opcji i właściwe zaplanowanie w domowy budżecie obciążenia finansowego, które powstanie po jego zaciągnięciu zobowiązania. Należy pamiętać bowiem, że niewłaściwe przygotowanie się do podjęcia tak ważnej, życiowej decyzji może przełożyć się na pogorszenie warunków umowy kredytu lub dodatkowo przedłużyć i tak rozciągnięte w czasie formalności. Aby skutecznie przygotować się do całego procesu kredytowego, na początek należy zrozumieć samą naturę kredytu hipotecznego. Jest to nie tylko duże wyzwanie dla kredytobiorcy, ale także spore ryzyko dla samego banku, czyli kredytodawcy. Wielu z nas towarzyszy pogląd, że banki żerują na swoich klientach. Spójrzmy jednak na ten problem nieco inaczej. Banki pożyczają nam swoje pieniądze (np. w formie kredytu hipotecznego) ponosząc w ten sposób ryzyko. Muszą zatem wziąć pod uwagę ewentualność niewłaściwego wywiązywania się kredytobiorcy ze swoich obowiązków. Dlatego też analitycy bankowi skrupulatnie sprawdzają zarówno naszą

¹⁸ P. Gospodarczyk. 2023. Polacy wpadają w pułapkę finansową. Skala może przerażać. <https://www.money.pl/gospodarka/polacy-wpadaja-w-pulapke-finansowa-skala-moze-przerazac-6971705533520416a.html> (data dostępu: 03.12.2023).

sytuację finansową, jak i życiową, a także dotychczasową historię kredytową oraz perspektywę naszej wypłacalności w przyszłości, co służy finalnie, określeniu naszej zdolności kredytowej¹⁹.

Jak wynika z powyższego przejście całej procedury udzielenia kredytu hipotecznego to proces wieloetapowy, czasochłonny, a niekiedy nawet stresujący. Nie jest to jednak zadanie „z pogranicza fantastyki” i każdy kto ma czas oraz chęci powinien bez większych problemów z tym wyzwaniem poradzić. Zastanawiając się nad zaciągnięciem takiego kredytu, trzeba na pewno spojrzeć w przyszłość. Zrewidować plany rodzinne i zawodowe. Przemyśleć, jaki dom albo mieszkanie będzie odpowiednie i na jakie nas stać. Jakie mamy zabezpieczenie finansowe i perspektywy zawodowej, a przede wszystkim, czy posiadamy choć minimalny zakres wiedzy w tym temacie. Należy pamiętać, że wbrew pozorom są to bardzo ważne kwestie, ponieważ jeżeli już uda nam się osiągnąć cel, musimy mieć świadomość, że zaciągnięty kredyt hipoteczny będziemy musieli spłacać przez kolejne 25 lub 30 lat²⁰.

Zasadniczo cały proces starań o kredyt mieszkaniowy składa się kilku etapów formalnych, których realizacja polega na²¹:

- przygotowaniu się do analizy rynku kredytów hipotecznych (przygotowanie danych o dochodach, przygotowaniu danych osobistych, przygotowanie danych o nieruchomości),
- przeprowadzeniu rozeznania na rynku kredytów hipotecznych (porównanie oferty i sprawdź ranking kredytów hipotecznych),
- wytypowaniu ofert nieruchomości (znalezienie ofert spełniających wymagania potencjalnego nabywcy i analiza dokumentów nieruchomości),
- podpisaniu umowy przedwstępnej i kompletowanie potrzebnych do jej zakupu dokumentów,
- wypełnieniu i złożeniu wniosków kredytowych do różnych banków,
- analizie wniosku kredytowego ze strony banku (analiza kredytowa, wstępna, finansowo-osobista, prawna, techniczna nieruchomości),
- uzyskaniu pozytywnej decyzji kredytowej ze strony banku,
- podpisaniu umowy, po przeprowadzeniu analizy warunków zaproponowanych przez

¹⁹ B. Wojnowski. 2023. Kredyt hipoteczny krok po kroku. <https://www.bankier.pl/smart/kredyt-hipoteczny-krok-po-kroku> (data dostępu: 03.12.2023).

²⁰ W. Szczudlińska. 2023. Jak wziąć kredyt hipoteczny? Jakie trzeba spełniać warunki? Przedstawiamy krok po kroku cały proces. <https://www.lendi.pl/blog/jak-wziac-kredyt-hipoteczny/> (data dostępu: 06.12.2023).

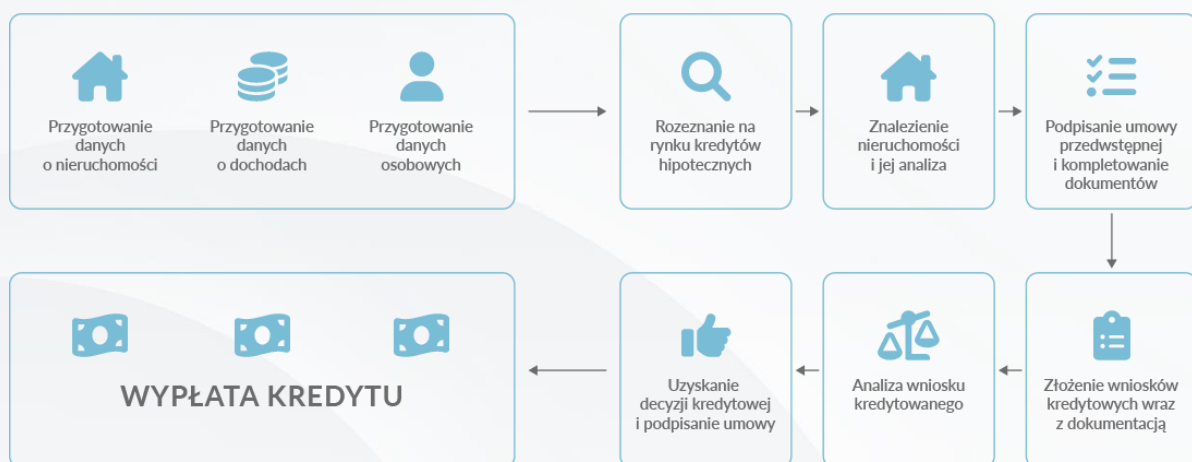
²¹ Kredyt hipoteczny krok po kroku. 2023. <https://blogkredytowy.pl/kredyt-hipoteczny-krok-po-kroku/> (data dostępu: 03.12.2023).

bank,

- uruchomieniu kredytu celem sfinansowania transakcji kupna nieruchomości,
- spełnieniu obowiązków po uruchomieniu kredytu (coroczne odnawianie i opłacanie polisy ubezpieczeniowej, zawiadomienie o dokonaniu wpisu w hipotecę nieruchomości na rzecz banku, który udzielił kredytu w celu zejścia z ubezpieczeni pomostowego).

Na temat wszystkich wymogów formalnych informacji udziela bank, w którym kredytobiorca zdecyduje się na wzięcie kredytu hipotecznego. Obsługą klienta zajmuje się pracownik banku, który w jego imieniu odpowiedzialny jest za koordynowanie i prowadzenia całego procesu, aż do momentu udzielenia kredytu (rys. 1).

Rysunek 1. Uproszczony schemat formalnej procedury udzielania kredytu hipotecznego przez bank



Źródło: opracowanie własne.

Warto mieć jednak na uwadze, że poza czynnościami proceduralnymi (administracyjnymi lub formalnymi) przyszły kredytobiorca powinien uwzględnić również te, które nie koniecznie mają charakter arbitralny (obowiązkowy) lub inaczej nie zawsze wynikają z zapisów ustaw, aktów prawnych lub przyszłej umowy z bankiem. Wśród kwestii, na które warto zwrócić uwagę przed rozpoczęciem starań o kredyt hipoteczny powinny znaleźć się także te związane z²²:

- zgromadzeniem wkładu własnego,

²² 10 rzeczy, które musisz zrobić zanim zdecydujesz się na kredyt mieszkaniowy. 2018. <https://zaradnyfinansowo.pl/kredyt-mieszkaniowy-10-rzeczy/> (data dostępu: 03.12.2023).

- zbudowaniem poduszki finansowej,
- wyborem mieszkania zgodnie z możliwościami finansowymi,
- spłaceniem innych zobowiązań finansowych.
- rezygnacją z karty kredytowej lub debetu w koncie,
- sprawdzeniem swojej historii kredytowej w Biurze Informacji Kredytowej (BIK),
- wstępnym oszacowaniem swojej zdolności kredytowej,
- dokładnym przeanalizowaniem warunków kredytu zaproponowanych w umowie przez bank,
- umocnieniem swojej pozycji w pracy,
- wyborem formy spłaty kredytu,
- zapoznaniem się ze składowymi wpływającymi na realny koszt kredytu,
- wyborem rodzaju oprocentowania (rys. 2).

Rysunek 2. Najważniejsze kwestie nad którymi warto zastanowić się przed rozpoczęciem formalnej procedury zaciągnięcia kredytu hipotecznego



Źródło: opracowanie własne.

Wkład własny

Wkład własny zgromadzony przez kredytobiorcę stanowi zabezpieczenie dla banku przy udzielaniu zobowiązania np. na zakup mieszkania czy budowę domu. Żaden bank nie udzieli kredytu hipotecznego bez wkładu własnego potencjalnego kredytobiorcy. Czasy, kiedy było to możliwe, już dawno minęły. Co więcej, wysokość wkładu własnego rośnie z biegiem lat. Jeszcze w 2013 r. wynosił on 5%, a od 2017 r. jego wysokość to 10-20% kosztów inwestycji, na której kupno ma być zaciągnięty kredyt. Na uwagę należy mieć, że wkład własny w 2023 r. w bankach, które wymagają jedynie 10% wiąże się z koniecznością wykupienia ubezpieczenia do kredytu (ubezpieczenia niskiego wkładu własnego). Dobrą wiadomością jest to, że większość banków, które wymagają posiadania 10% wkładu, pokrywa koszty związane z tym ubezpieczeniem. Wkład może być jednak zgromadzony nie tylko w postaci „żywej gotówki”. Jest kilka sposobów dzięki którym można znaleźć środki potrzebne do sfinansowania wkładu własnego²³ (rys. 3).

Rysunek 3. Sposoby finansowania wkładu własnego



Źródło: opracowanie własne.

Pierwszym i prawdopodobnie najpopularniejszym sposobem na wkład własny do kredytu hipotecznego jest pożyczanie pieniędzy od rodziny, a najczęściej od rodziców.

²³ J. Bartusik. 2023. Minimalny wkład własny 2023. Co może być wkładem własnym do kredytu hipotecznego? <https://www.totalmoney.pl/artykuly/434649,kredyty-hipoteczne,co-moze-byc-wkladem-wlasnym,1,1> (data dostępu: 03.12.2023).

Jeśli bliscy posiadają oszczędności i mogą się z nimi na jakiś czas rozstać, to na pewno warto skorzystać z takiej opcji. Trzeba jednak pamiętać o kilku ważnych kwestiach. Pożyczka od rodziny jest pożyczką prywatną, która może podlegać opodatkowaniu. Aby tego uniknąć należy²⁴:

- pożyczyć pieniądze na wkład własny od najbliższych osób, zaliczanych do tzw. zerowej grupy podatkowej (rodzice, małżonek, rodzeństwo, dzieci, wnuki, prawnuki, pasierbowie, dziadkowie, pradziadkowie, ojczym i macocha),
- w przypadku, gdy kwota pożyczki przekracza 9 637 PLN, należy złożyć deklarację PCC-3 w Urzędzie Skarbowym w terminie najpóźniej do 14 dni,
- każda kwota pożyczki przekraczająca limit 9 637 PLN musi zostać wypłacona przelewem na konto.

Dobłą alternatywą dla pożyczki prywatnej jest natomiast darowizna. Jeśli np. rodzice czy dziadkowie mogą wesprzeć sporą kwotą, ponieważ dużo wcześniej zaczęli myśleć o zabezpieczeniu przyszłości dzieci lub wnuków, to tylko się cieszyć i korzystać. W przypadku darowizny znów radzę pamiętać o przepisach podatkowych. Zwolniona z podatku jest darowizna od osób z zerowej grupy podatkowej, przy czym taką darowiznę nadal trzeba zgłosić w Urzędzie Skarbowym. Robi się to na druku SD-72 w ciągu najpóźniej pół roku od otrzymania środków (obowiązek zgłoszenia ciąży na osobie obdarowanej)²⁵. Podatek od darowizny naliczany jest od kwoty przekraczającej limit opodatkowania i może różnić się w zależności od progu. Wyróżnia się trzy progi:

- próg podatkowy I do 10 278 PLN,
- próg podatkowy II do 20 556 PLN,
- każdą kwotę pomiędzy 10 278 PLN a 20 556 PLN²⁶.

Według polskiego prawa podlega ona opodatkowaniu. Podatek od darowizny waha się od 3% do nawet 20%. Wysokość podatku ustala się na podstawie wartości darowizny oraz stopnia pokrewieństwa między darczyńcą i obdarowanym. W polskim systemie wyróżnia się trzy grupy podatkowe²⁷:

- I grupa: rodzeństwo, małżonkowie, dzieci, wnuki czy prawnuki, rodzice, dziadkowie,

²⁴ 13 najlepszych sposobów na wkład własny przy kredycie hipotecznym. 2022. <https://zaradnyfinansowo.pl/wklad-wlasny/> (data dostępu: 03.12.2023).

²⁵ Ibidem.

²⁶ Business Insider. 2022. Podatek od darowizn - wszystko, co trzeba o nim wiedzieć. <https://businessinsider.com.pl/gospodarka/podatki/jak-uniknac-podatku-od-darowizn/6kknpxc> (data dostępu: 05.12.2023).

²⁷ M. Pasecki. 2023. Przekazujesz lub otrzymujesz darowiznę? Pamiętaj o kwestiach podatkowych. <https://www.bankier.pl/smart/podatek-od-darowizny-2023-jak-uniknac-podatku-od-darowizny> (data dostępu: 05.12.2023).

pradziadkowie, zięć/synowa, teściowie, pasierb, ojczym/macocha;

- II grupa: dzieci, wnuki i prawnuki rodzeństwa, rodzeństwo rodziców, małżonków rodzeństwa (bratowa, szwagier), rodzeństwo współmałżonka (szwagierka);
- III grupa: składa się z osób niezaliczonych do wymienionych wyżej grup nabywców. Są one osobami niespokrewnionymi i niespowinowaconymi z darczyńcą, np. przyjaciółmi lub znajomymi, bądź spokrewnionymi/spowinowaconymi, lecz w dalekim stopniu, np. kuzynami czy rodziną macochy lub ojczyma.

Dla każdej z grup podatkowych wyznaczono limit opodatkowania od darowizny, czyli kwotę wolną od podatku. Podatek obejmuje tylko tę część darowizny, która przekroczyła limit²⁸:

- I grupa – 36 120 PLN, (stawki 3%, 5% i 7%).
- II grupa – 27 090 PLN, (stawki 7%, 9% i 12%).
- III grupa – 5 733 PLN, (stawki 12%, 16% i 20%).

Konieczność posiadania wysokiego wkładu własnego do kredytu wcale nie jest wymarzoną scenariuszem dla banków, ponieważ istotnie ogranicza liczbę klientów mogących skorzystać z finansowania (i spłacać wysokie odsetki). Dlatego banki znalazły sposób na częściowe złagodzenie rekomendacji. Tym sposobem jest ubezpieczenie niskiego wkładu. Polega to na tym, że bank może się zgodzić np. na tylko 10% wkładu własnego po stronie klienta, natomiast za cenę wykupienia dodatkowego ubezpieczenia chroniącego interes banku. Za ubezpieczenie płaci oczywiście klient, przez co miesięczne obciążenie z tytułu spłaty raty jest wyższe. W praktyce wygląda to tak, że bank po prostu nalicza wyższą marżę (średnio o 0,2 punktu procentowego) do momentu, w którym saldo kredytu nie spadnie poniżej 80% wartości nieruchomości²⁹.

Banki na poczet wkładu własnego do kredytu hipotecznego mogą uwzględnić także różnego rodzaju produkty inwestycyjne będące w posiadaniu kredytobiorcy. Co ważne, dotyczy to wyłącznie produktów bezpiecznych lub o relatywnie niskim (według interpretacji banku) poziomie ryzyka. Najchętniej akceptowanym wkładem własnym (uzupełniającym, nie jedynym) jest zastaw na obligacjach Skarbu Państwa. W przypadku tych instrumentów bank może je uznać nawet w 100%, ponieważ są to bezpieczne produkty inwestycyjne.

²⁸ K. Czajkowska-Matosiuk. 2023. Od jutra obowiązują nowe limity w podatku od spadków i darowizn. Co się zmienia? <https://podatki.gazetaprawna.pl/artykuly/8741731,podatek-od-spadkow-i-darowizn-darowizna-limity-podatkowe-spadek-podatek.html> (data dostępu: 05.12.2023).

²⁹ K. Spurgiasz. 2023. Ubezpieczenie niskiego wkładu własnego - ile wynosi? Jak starać się o jego zwrot? <https://www.totalmoney.pl/artykuly/ubezpieczenie-niskiego-wkladu-wlasnego-ile-wynosi>(data dostępu: 05.12.2023).

Jeśli więc np. klient posiada obligacje o równowartości 100 000 PLN, to mogą one stanowić pokaźny wkład własny. Nieco inaczej wygląda to w przypadku akcji spółek giełdowych. Tutaj banki mogą już kręcić nosem, a przy tym przyjąć jedynie 50-60% wartości instrumentów. Kolejną alternatywą dla sfinansowania wkładu własnego są np. środki gromadzone na poczet przyszłej emerytury. Oczywiście banku nie interesują środki zbierane na koncie w Zakładzie Ubezpieczeń Społecznych (ZUS). Wkładem własnym do kredytu hipotecznego mogą być natomiast pieniądze, jakie kredytobiorca zgromadził we własnym zakresie na Indywidualnym Koncie Emerytalnym (IKE lub IKZE). Takie zabezpieczenie jest dla banku o tyle akceptowalne, że środki zgromadzone na tego typu rachunkach są relatywnie bezpieczne, a prawdopodobieństwo ich wcześniejszej wypłaty przez klienta jest stosunkowo niewielkie (z uwagi na zniechęcający mechanizm naliczenia podatku dochodowego lub podatku Belki w przypadku wypłaty przed 60. – IKE lub 65. – IKZE rokiem życia)³⁰.

Kolejnym rozwiązaniem może być inna nieruchomość. To korzystny dla kredytobiorcy „zamiennik” klasycznego wkładu własnego. Posiadając inną nieruchomość i zgadzając się na ustanowienie na niej hipoteki, można nawet nie mieć żadnych oszczędności, gdyż bank zaakceptuje takie zabezpieczenie na poczet całego wymaganego wkładu, Co więcej, hipoteka na innej nieruchomości może znacząco przekraczać minimalny zalecany wkład własny, dzięki czemu bank może zaproponować korzystniejsze warunki kredytowania (niższą marżę). Zdarza się również, że np. właściciele mieszkania planują wybudować własny dom, ale nie mają środków na wkład własny do kredytu. Można je więc zdobyć poprzez sprzedaż obecnej nieruchomości. Warto natomiast wiedzieć, że bankowi do zaakceptowania wniosku kredytowego może wystarczyć sama deklaracja sprzedaży nieruchomości w formie np. umowy przedwstępnej. Alternatywą dla gotówkowego wkładu własnego może być również działka pod budowę domu. Z tego rozwiązania chętnie korzystają klienci, którzy muszą zaciągnąć kredyt hipoteczny pod budowę domu jednorodzinnego, posiadając już działkę budowlaną (np. przekazaną przez rodziców w formie darowizny nieruchomości). Starając się o kredyt na budowę domu i będąc właścicielem działki budowlanej można nie martwić się wkładem własnym, ponieważ działka powinna stanowić dostateczne zabezpieczenie. Oczywiście wcześniej musi zostać wyceniona poprzez operat szacunkowy, którego wykonanie zleca i opłaca kredytobiorca³¹.

³⁰ 13 najlepszych sposobów na wkład... op. cit.

³¹ Ibidem.

Przedstawione powyżej alternatywy dla uzupełnienia lub zastąpienie gotówkowego wkładu własnego to tylko najczęściej praktykowane przykłady akceptowane najczęściej przez bank. Rozwiązań w tym zakresie jest jednak znacznie więcej. Kredyt hipoteczny i wkład własny to pojęcia, które są na ustach wielu Polaków marzących o własnym „M”. Niestety wiele osób z niechęcią podchodzi do faktu, że banki wymagają wkładu własnego, uważając to za niepotrzebną i uciążliwą przeszkodę w spełnieniu marzenia. W rzeczywistości jednak dzięki takiemu wymaganiu nie tylko udzielanie, ale też zaciąganie kredytów hipotecznych jest bezpieczniejsze, a koszt pożyczki jest znacznie mniejszy. Bank chce w ten sposób zminimalizować ryzyko. To mechanizm, który chroni zarówno kredytodawców, jak i kredytobiorców przed poważnymi problemami finansowymi. Należy pamiętać jednak o tym, że nie tylko gotówka może być wkładem własnym. Banki dają nam w tym zakresie cały wachlarz możliwości. Warto zastanowić się nad przedstawionymi powyżej opcjami i wybrać tę korzystniejszą³².

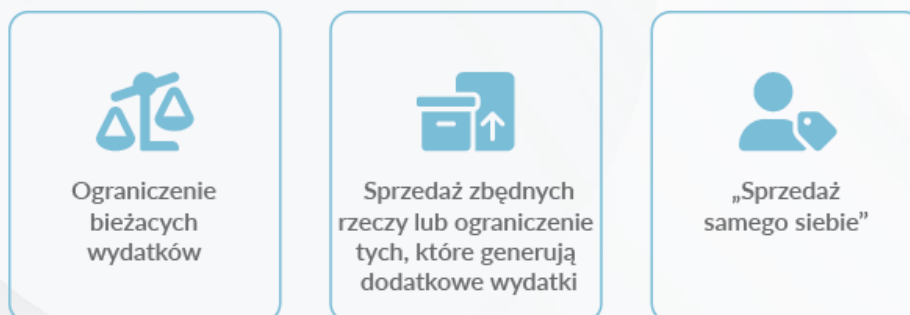
Poduszka finansowa

Poduszka finansowa lub inaczej fundusz awaryjny powinien być podstawą i pewnego rodzaju fundamentem, który każdy powinien zbudować, aby zapewnić stabilność finansów. Niezależnie od tego jak dobrze i skrupulatnie planujesz swój budżet, czasem trafiają się nam sytuacje nieprzewidziane takie jak zaczynając od awarii samochodu czy sprzętu AGD, a kończąc na nagłej chorobie czy utracie pracy. Fundusz awaryjny to środki finansowe, które każdy powinien mieć odłożone właśnie na wypadek takich niespodziewanych sytuacji, które mogą się przydarzyć. Zanim zostanie podjęta decyzja o jakichkolwiek inwestycjach, na początek powinno zbudować się własny fundusz awaryjny. Zdania co do wysokości kwoty, która powinna znaleźć się na tego rodzaju funduszu są podzielone. Nie ma konkretnej kwoty, która koniecznie powinna zasilać funduszu awaryjny, by dostatecznie zabezpieczyć przed ewentualnymi problemami finansowymi. Jako minimalną kwotę przyjmuje się równowartość 3 miesięcznych wydatków. Jeśli prowadzisz już swój budżet domowy powinieneś dokładnie

³² M. Rzepniewska 2023. Wkład własny 2023 - co warto wiedzieć? <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/wklad-wlasny-fakty-i-mity/9313/> (data dostępu: 06.12.2023).

wiedzieć jaka jest to kwota w Twoim przypadku. Optymalną wartością jest równowartość 6 miesięcznych wydatków, a idealną – 12 miesięcznych³³ (rys. 4).

Rysunek 4. Przykładowe źródła finansowe funduszu awaryjnego



Źródło: opracowanie własne.

Jest kilka sposobów dzięki którym można znaleźć środki potrzebne do budowy poduszki finansowej. Budowanie poduszki finansowej można potraktować jako ostatni element układania budżetu domowego. Mamy precyzyjnie przeanalizowane wydatki, znamy dochody i możemy oszacować na jakie oszczędności nas stać. Oszczędności, które uratują nas w trudnych finansowo chwilach lub ułatwią nam podjęcie decyzji o założeniu działalności gospodarczej. Podstawowym przeznaczeniem poduszki finansowej powinno być pokrywanie naszych stałych kosztów w czasie, kiedy będziemy zarabiać mniej lub w ogóle. Sfinansuje ona nasze życie w czasie choroby czy w trakcie poszukiwania nowej pracy, umożliwi zakup nowej zmywarki (bo stara się zepsuła) czy zagwarantuje środki na remont samochodu³⁴.

Jeśli prowadzisz już budżet domowy to doskonale wiesz na co wydajesz co miesiąc pieniądze i gdy dokładnie się przyjrzyysz swoim wydatkom na pewno znajdziesz pozycje z których mógłbyś zrezygnować albo ograniczyć na nie wydatki. Na pewno w Twoim domu znajdują się jakieś zbędne rzeczy, których sam już nie potrzebujesz, ale komuś innemu mogą jeszcze posłużyć. Poświęć jeden wolny dzień, aby zrobić porządek i znaleźć zbędne przedmioty, a następnie wystaw je na sprzedaż na Allegro, e-bay lub OLX. Dzięki temu będziesz miał porządek i pozbędziesz się niepotrzebnych rzeczy, a przy okazji znajdziesz dodatkowe kwoty, które będziesz mógł wrzucić na fundusz awaryjny. Znajdź dodatkowe zajęcia, które mógłbyś

³³ „Na czarną godzinę”, czyli własny fundusz awaryjny. 2014. <https://zaradnyfinansowo.pl/na-czarna-godzinie-czyli-wlasny-fundusz-awaryjny/> (data dostępu: 06.12.2023).

³⁴ Jak zbudować poduszkę finansową? 2019. <https://www.gstfi.pl/blog/poduszka-finansowa-zbuduj-fundusz-awaryjny> (data dostępu: 06.12.2023).

odpłatnie wykonywać po godzinach, aby zarobione w ten sposób środki przeznaczyć na budowę funduszu. Nauka języka? Opieka nad dzieckiem sąsiadów? Naprawa komputera znajomych? Sam na pewno znajdziesz coś odpowiedniego, bo przyniesie Ci dodatkowe pieniądze. Pamiętaj, aby w miarę możliwości wszystkie nadwyżki finansowe wynikające z własnych oszczędności, czy np. jednorazowych premii, przeznaczać od razu na budowę funduszu awaryjnego. Najlepiej byłoby gdybyś przed otrzymaniem kolejnej wypłaty ustawił już zlecenie stałe w banku, które część tej kwoty przeleje automatycznie na Twój fundusz awaryjny. Dzięki temu pieniądze nie będą „kuły Cię w oczy” i zachęcały do wydania ich na inne pilne rzeczy. Bardzo ważną kwestią jest to, aby już na etapie tworzenia funduszu określić co to jest sytuacja awaryjna i kiedy można użyć tych środków. Jest to istotne, aby nie okazało się, że niespodziewane wyjście ze znajomymi czy fantastyczna promocja w sklepie są sytuacjami awaryjnymi. Sytuacje awaryjne to powinny być naprawdę podbramkowe sytuacje w których możesz się znaleźć. Takie, w których musiałbyś się zapożyczyć gdybyś nie był Zaradny Finansowo³⁵.

Fundusze awaryjne nie powinny być zamrożone, są to środki, z których będziemy mogli skorzystać w razie potrzeby. Jednak nie powinny być one też zbyt łatwo dostępne. W innym wypadku skorzystanie z funduszy może się okazać dla niektórych osób zbyt kuszące. Wydaje się, że najefektywniejszym i stosunkowo prostym sposobem na gromadzenie środków w celu zbudowania poduszki finansowej będzie lokowanie pieniędzy na kontach oszczędnościowych lub terminowych lokatach. Dobrą praktyką jest wybór lokat i kont oszczędnościowych w bankach, które oferują najwyższe oprocentowanie, ale też starajmy się nie umieszczać środków tam, gdzie mamy podstawowy rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy (ROR). Wówczas nie będziemy mieli ułatwionego dostępu do zgromadzonych pieniędzy. W innym wypadku może się zdarzyć, że ulegniemy i zatwierdzimy przelew wewnętrzny na jakieś absolutnie „niezbędne” wydatki. Nie przejmujemy się także tym, że oprocentowanie na lokacie lub koncie oszczędnościowym nie jest za wysokie. Środki przeznaczone na budowanie poduszki finansowej nie są inwestycją a zabezpieczeniem na najczarniejszą godzinę. Muszą być pod ręką, byśmy mogli z nich skorzystać z uzasadnionego powodu³⁶.

³⁵ „Na czarną godzinę”, czyli... op. cit.

³⁶ Jak zbudować poduszkę... 2019. op. cit.

Wybór mieszkania zgodnie z możliwościami finansowymi

Jeżeli masz siłę, zdrowie i dobrą pracę, ale nie wiesz, czy za 5 lat nadal będzie Cię stać na spłacanie olbrzymiego kredytu na zakup luksusowego apartamentu w centrum miasta. Mierz siły na zamiary i wbij sobie do głowy brutalną prawdę: mieszkanie kupujesz za pieniądze banku, a nie swoje. Nie wydawaj lekką ręką kasy, której nie zarobiłeś i pamiętaj, że bank traktuje pieniądze, które pożyczą, jak produkt, na którym chce zarobić³⁷.

Spłata zobowiązania

To najlepszy moment na to, aby pozbyć się wszelkich kredytów, rat itd. Przejrzyj swoje zobowiązania i jak najszybciej je pospłacaj. Dzięki temu nie tylko będziesz mieć większą zdolność kredytową, ale także nie utoniesz w ratach, gdy już zaciągniesz kredyt hipoteczny³⁸.

Rezygnacja z karty kredytowej

Karta kredytowa to przydatna rzecz, należy tylko umiejętnie z niej korzystać. Jednak chcąc wziąć kredyt hipoteczny naprawdę warto z niej zrezygnować. Znow jednym z argumentów jest zwiększenie zdolności kredytowej, ale o wiele ważniejsze jest wdrożenie dyscypliny finansowej. Pamiętaj, że gdy zaciągniesz kredyt dojdzie Ci duże comiesięczne zobowiązanie i lepiej nie ryzykować, że pojawi się pokusa skorzystania z bardzo drogiego kredytu w ramach limitu na karcie. Jeśli bank przyznał Wam kwotę do wydania w wysokości 10 000 PLN, a Wy od razu zaszalejecie i wydacie 5 000 PLN, to trzeba będzie te pieniądze szybko odpracować. W przeciwnym razie, po upływie okresu bezodsetkowego, bank naliczy wysokie koszty obsługi kredytu. Wspomniany okres bezodsetkowy w zależności od banku

³⁷ 10 rzeczy, które musisz zrobić... 2022. op. cit.

³⁸ Ibidem.

trwa od 54 do nawet 60 dni (zdarzają się takie promocje). Oznacza to, że w ciągu tych ponad 50 dni pożyczona kwota nie podlega obciążeniu odsetkami. Kolejnym warunkiem darmowego korzystania z karty jest odzwyczajenie się od wypłacania pieniędzy z bankomatu. Na pewno zapłacicie za tę przyjemność dość wysoką prowizję. Zwróćcie również uwagę, że większość banków kusi bardzo dobrymi warunkami posiadania karty, ale tylko z uwzględnieniem pierwszego roku jej aktywności. Później stawki zwykle się zmieniają (oczywiście na gorsze). Najczęściej dotyczy to zapisu o „darmowym utrzymaniu karty”³⁹.

W pierwszym roku nie jest to trudne – wystarczy regularne płacenie. W drugim może być dużo gorzej i bank np. zażąda od nas wydawania przy pomocy karty 1 000 PLN miesięcznie. No właśnie – opłata za kartę. Tę stosuje zdecydowana większość banków. Nie jest to wysoka stawka, ale i tak warto unikać jej płacenia. Banki stawiają bardzo różne warunki – z reguły chodzi im o to, abyśmy rzeczywiście aktywnie korzystali z karty. Po co? W nadziei, że w końcu przekroczymy okres bezodsetkowy i w praktyce zaciągniemy mało korzystny kredyt. Karty kredytowej zdecydowanie nie warto traktować jak pożyczki długoterminowej. Takie myślenie szybko wepchnie Was w kłopoty. Limit na karcie kredytowej jest po to, aby go spłacać w terminie i kropka. Oprocentowanie karty, po uwzględnieniu kosztów jej obsługi, nie jest korzystne, nawet w stosunku do kredytów gotówkowych. Jeśli więc macie zamiar np. przez rok wydawać środki z karty licząc na spokojne spłacanie odsetek kapitałowych – to nie jest najlepszy pomysł. Szczególnie, gdy macie w planach sfinansowanie w ten sposób wakacji. W zasadzie jedyną przewagą karty kredytowej nad kredytem jest stały dostęp do pieniędzy. Gdy bank zauważy, że sumiennie operujemy limitem, może nam go zwiększyć. I na pewno będzie chciał to zrobić. Pamiętajcie jednak – to nie jest instytucja charytatywna. Karta kredytowa bez wątpienia się przydaje – choćby podczas rezerwacji hoteli, wypożyczania samochodu lub potwierdzania swojej finansowej tożsamości w wielu krajach (głównie w USA)⁴⁰.

³⁹ Karta kredytowa: Czy się opłaca? Jak mądrze jej używać? 2014. <https://zaradnyfinansowo.pl/krata-kredytowa-czy-sie-oplaca-jak-madrze-jej-uzywac/> (data dostępu: 06.12.2023).

⁴⁰ Ibidem.

Sprawdzenie historii kredytowej w Biurze Informacji Kredytowej (BIK)

Biuro Informacji Kredytowej (BIK) zostało powołane w 1997 r. przez Związek Banków Polskich. Po co? To proste. W celu kontrolowania kredytobiorców. Dzięki BIK banki mogą zbierać o nas informacje i wymieniać się nimi między sobą. A konkretnie przechowywać i przetwarzać dane dotyczące naszych zobowiązań finansowych wobec banków komercyjnych oraz Spółdzielczych Kas Oszczędnościowo-Kredytowych. BIK archiwizuje zatem naszą historię kredytową. W 2013 r. Biuro uruchomiło specjalny portal internetowy, w którym każdy może śledzić własną historię kredytową. Nasze dane trafiają do BIK podczas składania wniosku o kredyt, a także już po tym, jak został nam on udzielony. Informacje są aktualizowane raz w miesiącu, m. in. po to, żeby na bieżąco było wiadomo, czy jesteśmy rzetelni i raty spłacamy w terminie⁴¹ (rys. 5).

Rysunek 5. Jakie informacje o nas gromadzi BIK?



Źródło: opracowanie własne.

W ten sposób budujemy swoją historię kredytową – pozytywną lub negatywną. Po zerknięciu w nią bank już wie, czy jesteśmy rzetelni i budzimy zaufanie, a zatem czy można nam bez większego ryzyka pożyczyć pieniądze (rys. 6). Potencjalny kredytobiorca dostaje punkty za m. in. wykształcenie, zawód, wysokość dochodów, wiek i stan cywilny, posiadanie samochodu, ubezpieczenia na życie itp. Tych kryteriów jest bardzo dużo. Generalnie chodzi o to, że banki grupują swoich klientów pod wieloma względami. Z danych BIK wynika, że wśród osób mających najwięcej problemów z regularną spłatą zadłużenia, są przede wszystkim takie z podstawowym wykształceniem. Nie oznacza to oczywiście, że mając mgr przed nazwiskiem,

⁴¹ Bankowy Wielki Brat patrzy! Historia kredytowa w BIK – z czym to się je? <https://zaradnyfinansowo.pl/bankowy-wielki-brat-patrzy-historia-kredytowa-w-bik-z-czym-to-sie-je/> (data dostępu: 06.12.2023).

automatycznie dostaniecie pożyczkę lub kredyt. Znajdziecie się jednak w grupie mniejszego ryzyka. Poza tym w scoringu ważne jest też to, jak bardzo jesteśmy podobni do innych. Faktycznie BIK porównuje nas do innych kredytobiorców i ocenia, czy mają oni problemy ze spłatą kredytu. Scoring może się też zmieniać wraz z upływem lat. Od 2017 r. scoring BIK jest wyrażany zmienioną skalą punktową. Obecnie wynosi ona od 1 do 100 punktów (wcześniej było to od 192 do 631). BIK zrezygnował także



z graficznego przedstawiania oceny kredytowej klienta przy pomocy gwiazdek. Warto wiedzieć: Samo Biuro Informacji Kredytowej podaje, że ocena 80 i wyższa jest interpretowana jako „bardzo dobra”. Ocena 60 natomiast jest po prostu „dobra”⁴².

Rysunek 6. Jak budować pozytywną historię w BIK?



Źródło: opracowanie własne.

W grudniu 2017 r. BIK wprowadziło nowy model udostępniania danych osobom fizycznym. Wcześniej każdy z nas mógł raz na pół roku pobrać bezpłatnie pełen raport na temat swojej historii kredytowej. Obecnie nie jest już tak różowo. Owszem, nadal możemy raz na 6 miesięcy uzyskać wgląd w swoją historię, ale taki darmowy raport został znacznie uproszczony (do zakresu, jaki gwarantuje Ustawa o ochronie danych osobowych). Bezpłatnie możemy więc np. zweryfikować poprawność swoich danych i sprawdzić, czy nie mamy jakichś

⁴² Ibidem.

zaległości w spłacie. To trochę za mało, aby móc realnie ocenić swoje szanse na uzyskanie nowego kredytu. Pełen raport, z graficznym, bardzo czytelnym przedstawieniem wszystkich szczegółów na temat swojej historii kredytowej, a także z wyliczonym scoringiem, jest dostępny jedynie dla klientów, którzy za niego zapłacą. Cała procedura została opisana na stronie BIK (www.bik.pl). Pojedynczy raport kosztuje 39 złotych, ale znacznie bardziej opłacalne jest wykupienie pakietu 12 raportów w cenie 99 złotych (w aktualnej promocji). Na to drugie rozwiązanie z pewnością zdecydują się osoby, które regularnie zaciągają różne kredyty, np. kupują sprzęt na raty⁴³.

Wstępne oszacowanie zdolności kredytowej

Zdolność kredytowa to założone przez bank prawdopodobieństwo, że klient we wskazanym w umowie czasie spłaci swoje zobowiązanie, a więc kapitał i naliczone od niego przez cały okres kredytowania odsetki. Bank udzielając kredytu bierze na siebie konkretne ryzyko i chce je zminimalizować. W tym celu określa zdolność kredytową klienta. Aby przełożyć to na życiową sytuację, wyobraź sobie, że zaczepia Cię na ulicy bezdomny i prosi o pożyczkę 10 PLN. Na podstawie własnych kryteriów (subiektywnych i obiektywnych) oceniasz, że szansa na odzyskanie tej kwoty jest zerowa. Jednak jeśli o pożyczkę poprosi Cię szwagier, któremu akurat zabrakło pieniędzy na papierosy, to raczej nie będziesz mu robić problemów, bo spodziewasz się, że pożyczka zostanie spłacona. Banki działają w dokładnie taki sam sposób, ale oczywiście ocena zdolności kredytowej klienta jest procesem znacznie bardziej złożonym. Tak naprawdę nie wiadomo do końca, jak banki obliczają zdolność kredytową swoich klientów. Każdy bank ma własne regulacje i stosuje skomplikowane wzory matematyczne (rys. 7).

⁴³ J. Uryniuk. 2021. Nowa aplikacja BIK i nowy cennik. W pakiecie biuro oferuje więcej usług, ale podstawowych raportów jest o połowę mniej. <https://www.cashless.pl/9275-ile-raportow-mozna-pobrac-w-pakiecie-bik> (data dostępu: 08.12.2023).

Rysunek 7. Elementy oceny zdolności kredytowej



Źródło: opracowanie własne.

Pewne brane pod uwagę elementy przy badaniu zdolności kredytowej są jednak niezmiennie, a mowa o⁴⁴:

- osiągniętych dochodach (w pierwszej kolejności bank zechce się dowiedzieć, ile klient ma, a właściwie, ile otrzymuje na swoje konto co miesiąc. Najważniejsze są dochody udokumentowane i regularne, np. uzyskiwane na podstawie bezterminowej umowy o pracę. W gorszej sytuacji są kredytobiorcy mający umowę na czas określony oraz Ci, którzy są zatrudnieni w oparciu o umowę cywilnoprawną. Normą w takich przypadkach jest to, że banki z automatu obcinają np. 20% dochodu branego pod uwagę do oceny zdolności kredytowej);
- źródłach dochodów (dla banku najlepszym klientem jest ten, który zarabia dużo, pracując na etacie. Co ciekawe istnieje lista tzw. problematycznych klientów banków, na której znajdują się m.in. marynarze, studenci, ale też przedsiębiorcy. Generalnie warto zapamiętać, że każde źródło dochodów, które nie jest umową o pracę na czas nieokreślony, zostanie ocenione przez bank gorzej);

⁴⁴ Zdolność kredytowa – jak sprawdzić (obliczyć) zdolność kredytową? <https://zaradnyfinansowo.pl/zdolnosc-kredytowa/> (data dostępu: 08.12.2023).

- formie zatrudnienia (jeśli masz umowę o pracę na czas nieokreślony, to bankowi wystarczy, że osiągasz dochód z jej tytułu przez co najmniej 3 miesiące. W znacznie gorszej sytuacji są samozatrudnieni oraz osoby pracujące na umowach zlecenie czy o dzieło – tutaj banki wymagają wykazania minimum 6-miesięcznej, a częściej 12-miesięcznej ciągłości uzyskiwania dochodu. Podobnie osoby prowadzące działalność gospodarczą, u których minimum to zazwyczaj 12 miesięcy ciągłości);
- kosztach utrzymania kredytobiorcy i jego rodziny (bank oczywiście zainteresuje się tym, ile kosztuje Cię codzienne życie. Wpływ na zdolność kredytową klienta ma dosłownie wszystko: czy posiada dzieci, samochód, czy wynajmuje mieszkanie (i jaki czynsz płaci), ile w przybliżeniu wydaje na jedzenie i rachunki, czy ma jakieś stałe zobowiązania, np. alimenty, raty za sprzęt, inne kredyty itp.).

Na podstawie tych danych bank tworzy tzw. profil kredytobiorcy. Zajmuje się tym analityk, któremu zostają dostarczone wszelkie dokumenty poświadczające deklaracje złożone przez klienta. Dlatego doradca bankowy jest bardzo dociekliwy i zadaje klientowi przeróżne pytania, m.in. o liczbę osób w gospodarstwie domowym, wydatki na prąd czy czynsz, a nawet posiadany samochód. Wszystko to ma służyć jak najdokładniejszej ocenie zdolności kredytowej. Banki nie mogą oceniać zdolności kredytowej zupełnie niezależnie. Nadrzędna jest dla nich tzw. rekomendacja T nałożona przez Komisję Nadzoru Finansowego (KNF). Wspomniana rekomendacja określa, że wysokość raty kredytowej nie może być wyższa niż 30% (bezpieczny próg) lub 50% (rekomendowany próg) dochodów netto osiągniętych przez kredytobiorcę w ciągu miesiąca. W przypadku kredytobiorców zarabiających więcej niż średnia krajowa, rekomendacja T dopuszcza możliwość zaciągnięcia kredytu z ratą nie wyższą niż 65% miesięcznego dochodu netto⁴⁵. Jeśli więc zarabiasz 2 700 PLN netto (minimalna krajowa od stycznia 2023 r.), to nie masz szans na uzyskanie kredytu, którego rata wyniosłaby 1 755 PLN miesięcznie. Wszystkie te elementy (oraz wiele innych) są uwzględniane przy wyliczaniu tzw. *scoringu* - czyli oceny punktowej. Obowiązkowym etapem analizy wniosku kredytowego jest właśnie sporządzenie *scoringu*. Im więcej punktów otrzyma klient, tym większe ma szanse na kredyt i tym wyższa będzie jego zdolność. Osoby z niskim *scoringiem* nie mają praktycznie czego szukać w banku, ewentualnie mogą otrzymać niski kredyt na bardzo niekorzystnych warunkach

⁴⁵ Rekomendacja T dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych. 2013. Warszawa: KNF; Uchwała nr 352/2018 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 14 września 2018 r. zmieniająca uchwałę w sprawie wydania Rekomendacji T dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych. 2018. Warszawa: KNF.

Dokładne przeanalizowanie warunków kredytu

Umowa kredytowa to obszerny dokument napisany nieprzyjemnym i trudnym językiem, dlatego zawsze poproś o udostępnienie Ci kopii umowy do domu, abyś mógł na spokojnie zapoznać się z jej zapisami. Jeśli cokolwiek jest dla Ciebie niezrozumiałe lub budzi Twoje wątpliwości, nie wahaj się skorzystać z pomocy prawnika specjalizującego się w sprawach kredytowych. Taka usługa nie jest droga – kosztuje od około 300 PLN.

Wzmocnienie pozycji w pracy

Jeśli jesteś zatrudniony na umowę czasową, to koniecznie zapytaj szefa o możliwość przejścia na umowę bezterminową. Daj mu oczywiście argumenty – zacznij pracować ciężiej, bardziej się staraj, śrubuj wyniki. Bezterminowa umowa o pracę nie gwarantuje pełnego spokoju, ale przynajmniej da Ci pewność zyskania trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, co ma niebagatelne znaczenie w sytuacji spłacania kredytu hipotecznego. Taka umowa jest również cenniejsza dla banku, który może dać Ci lepsze warunki⁴⁶.

Wybór formy spłaty kredytu

W praktyce finansowej istnieje kilka sposobów spłaty kredytu hipotecznego, do których zalicza się:

- jednakową (stałą) ratę kapitałową lub inaczej malejącą ratę kredytową (ten sposób spłaty kredytu charakteryzuje się tym, że rata kapitałowa jest stała i proporcjonalna do czasu spłaty kapitału. W tej metodzie raty kapitałowo-odsetkowe wykazują znaczne różnice w okresie spłaty kredytu. Największe raty spłat występują w początkowych okresach spłaty długu, najniższe na końcu okresu kredytowania);
- jednakową (stałą) ratę kredytową (ta metoda spłaty kredytów polega na spłacie jednakowych rat kapitałowo-odsetkowych w całym okresie kredytowania);
- karencję lub inaczej odroczenie spłaty (to okres zawieszenia spłaty rat kredytu

⁴⁶ 10 rzeczy, które musisz zrobić... 2022. op. cit.

hipotecznego. Decyzja banku następuje oczywiście po złożeniu odpowiedniego wniosku. Powoduje przesunięcie w czasie spłaty rat zawieszonoego kredytu hipotecznego) (rys. 8).

Rysunek 8. Formy spłaty kredytu hipotecznego



Źródło: opracowanie własne.

Zapoznanie się ze składowymi wpływającymi na realny koszt kredytu

Udzielenie kredytu lub pożyczki wiąże się z różnymi opłatami: za przygotowanie i rozpatrzenie wniosku, prowizją, marżą, oprocentowaniem, odsetkami za opóźnienie itd. Kredytodawca musi ustalić rzeczywistą roczną stopę oprocentowania oraz całkowitą kwotę do zapłaty. Na całkowitą kwotę do zapłaty składa się suma całkowitego kosztu kredytu i całkowitej kwoty kredytu. Całkowita kwota kredytu to suma wszystkich środków pieniężnych, które kredytodawca udostępnia Ci na podstawie umowy o kredyt. Całkowity koszt kredytu to wszelkie koszty, które jesteś zobowiązany ponieść w związku z umową o kredyt konsumencki. Chodzi w szczególności o odsetki, opłaty, prowizje, podatki i marże (jeżeli są znane kredytodawcy) oraz koszty usług dodatkowych w przypadku gdy ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania kredytu (np. koszty składek ubezpieczeniowych). Nie dotyczy to jednak kosztów ponoszonych przez siebie opłat notarialnych. Zgodnie z powyższym koszt ubezpieczenia jest wliczany w całkowity koszt kredytu, jeśli jest niezbędny do uzyskania kredytu, np. jako forma zabezpieczenia. Koszt składek ubezpieczeniowych nie będzie doliczany do całkowitego kosztu kredytu jeśli kredytodawca nie wymaga zawarcia umowy ubezpieczenia, lecz kredytobiorca dowolnie ją zawiera⁴⁷ (rys. 9).

⁴⁷ Koszty kredytu konsumenckiego – RRSO i całkowita kwota kredytu. 2023. <https://um.warszawa.pl/waw/konsument/-/koszty-kredytu-konsumentenckiego-rrso-i-calkowita-kwota-kredytu> (data dostępu: 08.12.2023).

Rysunek 9. Rodzaje opłat związanych z udzieleniem kredytu hipotecznego



Źródło: opracowanie własne

Zasadniczo do kosztów kredytu hipotecznego można zaliczyć⁴⁸:

- prowizję bankową (czyli bank pobiera opłatę za to, że udzieli Ci kredytu. Prowizja zwyczajowo wynosi od 1% do 3%, a więc przy kredycie o wartości 300 000 PLN z Twojego portfela może wyfrunąć między 3 000 PLN a 9 000 PLN. Prowizję na szczęście można negocjować);
- ustanowienie hipoteki (opłata w wysokości 200 PLN);
- ewentualne koszty związane z założeniem księgi wieczystej lub wydzieleniem odrębnego lokalu w nieruchomości (powinno to jednak spoczywać na barkach

⁴⁸ Kredyt hipoteczny od A do Z – „instrukcja obsługi” kredytu mieszkaniowego. 2020. <https://zaradnyfinansowo.pl/kredyt-hipoteczny/> (data dostępu: 08.12.2023).

sprzedającego, chyba że dysponujesz taką nieruchomością i chcesz, aby stanowiła wkład własny lub zabezpieczenie kredytu);

- opłata za wycenę nieruchomości (czyli sporządzenie operatu szacunkowego. A ten może kosztować od 500 PLN do 1 000 PLN dla mieszkań i nawet 2 000 PLN dla domów);
- opłata za ubezpieczenie nieruchomości (koszt, który pojawia się praktycznie zawsze i nie ma banku, który by go nie wymagał. Około kilkaset złotych w skali roku);
- ubezpieczenie na życie (bank może wymagać wykupienia takiego ubezpieczenia z cesją praw na rzecz banku. Wówczas, gdyby z przyczyn losowych kredytobiorca nie był w stanie dalej spłacać kredytu, obowiązek ten przejmie ubezpieczyciel);
- ubezpieczenie od utraty dochodów z pracy (kolejny produkt dodatkowy, który standardowo jest „podtykany” kredytobiorcom przez banki);
- ubezpieczenie niskiego wkładu (gdy nasz wkład własny jest mniejszy niż ustalone minimum, bank może zażądać od nas dodatkowego ubezpieczenia do czasu, aż nie spłacimy odpowiedniej części kredytu);
- prowizję za wcześniejszą spłatę (w ciągu 3 lat od zaciągnięcia kredytu hipotecznego bank ma prawo naliczyć klientowi prowizję, gdyby ten zdecydował się spłacić swoje zobowiązanie w tym okresie);
- koszty produktów dodatkowych (jeżeli zgodzimy się na taką ofertę z banku, możemy ponosić dodatkowe opłaty za np. konto bankowe czy kartę kredytową);
- marżę banku (załóżmy, że zamierzasz zaciągnąć 300 000,00 PLN kredytu na okres 30 lat. Stawka WIBOR wynosi 1,9%. Jeśli bank zastosuje marżę 1,5%, to miesięczna rata wyniesie 1 330 PLN. Jeśli jednak marża będzie na poziomie 2% (niby niewielka różnica), to Twoja rata wzrośnie do 1 415 PLN. To 85 PLN miesięcznie, 1 020 PLN złotych rocznie, a w skali całego okresu spłaty, aż 30 600 PLN);
- stawkę WIBOR (to stopa oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym. Mówiąc wprost, jest to cena, po jakiej pożyczają sobie pieniądze banki komercyjne działające w Polsce. Stawka WIBOR jest zmienna, a jej wahania mają istotne przełożenie na działanie całego rynku finansowego. Wpływ tego wskaźnika na finanse osobiste i kondycję domowego budżetu doskonale znają osoby spłacające kredyty hipoteczne i inne zobowiązania ze zmiennym oprocentowaniem, które wyliczane jest jako suma marży banku i stawki WIBOR (najczęściej WIBOR 3M

lub WIBOR 6M). Sam mechanizm jest prosty. Kiedy WIBOR wzrasta kredyty stają się droższe. Kiedy spada, raty kredytów również ulegają obniżeniu).

Wybór rodzaju oprocentowania

Na polskim rynku kredytów hipotecznych dostępne są dwa rodzaje ich oprocentowania, tj.:

- stałe (w kredycie hipotecznym jest sposobem na minimalizację ryzyka wynikającego ze zmiany stóp procentowych. Na polskim rynku oferta kredytów ze stałym oprocentowaniem jest dostępna przez okres 5-7 lat. Po upływie tego okresu kredytobiorca ma do wyboru dwie możliwości: przejść na oprocentowanie zmienne lub przedłużyć oprocentowanie stałe na kolejny okres jej obowiązywania, na warunkach, które będą wtedy obowiązywały);
- zmienne (wysokość raty zależy od wskaźnika referencyjnego WIBOR3M lub 6M, które zmieniają się co 3 albo 6 miesięcy, zawsze istnieje ryzyko, że wysokość raty zacznie się zwiększać) (rys. 10).

Rysunek 10. Formy oprocentowania kredytu hipotecznego



Źródło: opracowanie własne

Reasumując, uzyskanie kredytu hipotecznego to czasochłonne zajęcie. Gdy przyjrzymy się procesowi uzyskania kredytu hipotecznego krok po kroku, dostrzeżemy, że składa się on z wielu różnych etapów. Jest to wielowątkowy proces, który dla laika może okazać się przytłaczający. Jeśli dodatkowo dodamy do tego fakt, iż transakcje, do realizacji których potrzebny jest kredyt hipoteczny, opiewają na bardzo wysokie kwoty, uzyskanie kredytu może być bardzo stresujące. Aby prawidłowo przejść cały ten proces i zrealizować uzyskanie kredytu z pozytywnym skutkiem,

najlepiej jest poszukać usług profesjonalisty. Sprawdźcie w swoim najbliższym towarzystwie – może ktoś ze znajomych lub rodziny korzystał z usług doradcy kredytowego sprawdzonego na polu walki⁴⁹.

Kilka słów na koniec – jak to jest z tym Bezpiecznym Kredytem 2%

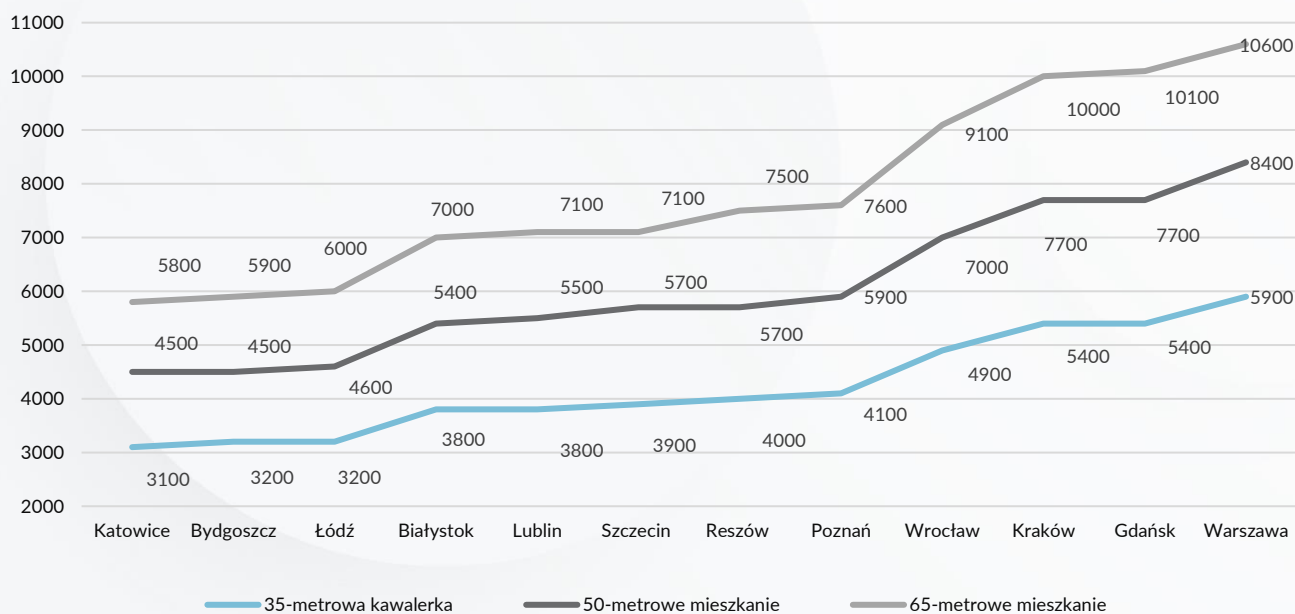
W ramach oferty bankowej konsumentów od 2023 r., mają możliwość korzystać z bezpiecznego kredytu z dopłatami rządowymi. Kredyt 2%, ma swoją niezaprzeczalną zaletę w postaci stałego oprocentowania przez pierwszy okres umowy, niemniej zawiera również szereg warunków, które czynią go ofertą, nad którą należy się zastanawiać. Czy warto korzystać z kredytu 2% oraz jakie są jego konsekwencje dla portfela, a także w aspekcie podatkowym? Bezpieczny Kredyt 2% z rządowymi dopłatami jest oferowany klientom banków od lipca 2023 r. Został przyjęty przez rynek entuzjastycznie, bo pomógł rozwiązać problem z niewystarczającą zdolnością kredytową osób zainteresowanych zakupem mieszkania lub domu. Jak wiele programów pomocowych, także i ten kierowany jest do określonej grupy beneficjentów (wyk. 7). Bezpieczny Kredyt 2% mogą zaciągnąć osoby w wieku do 45 lat, nieposiadające nieruchomości (z niewielkimi wyjątkami) i finansujące w ten sposób zakup mieszkania lub domu (albo spółdzielczego prawa do nieruchomości), budowę domu lub zakup działki budowlanej⁵⁰.



⁴⁹ Kredyt hipoteczny krok... 2023. op. cit.

⁵⁰ Bezpieczny kredyt 2% w praktyce. 2023. <https://www.e-pity.pl/podatki-w-praktyce/bezpieczny-kredyt/> (data dostępu: 08.12.2023).

Wykres 7. Jakie trzeba mieć dochody netto, aby skorzystać z Bezpiecznego Kredytu 2%? [PLN]



Źródło: opracowanie własne na podstawie: Program Pierwsze Mieszkanie 2023.

Maksymalna kwota preferencyjnego kredytu to 500 000 PLN dla jednej osoby oraz 600 000 PLN dla małżeństwa i dla samotnych rodziców z dzieckiem. Wkład własny kredytobiorcy co do zasady nie może przekroczyć 200 000 PLN, co ogranicza wartość inwestycji finansowanej kredytem do 700 000 PLN lub 800 000 PLN). Wyjątek przewidziano dla sytuacji, gdy wkładem własnym kredytobiorcy jest działka budowlana lub środki pochodzące z oszczędzania na koncie mieszkaniowym lub lokacie mieszkaniowej - wtedy górną granicą wartości inwestycji jest milion złotych. Głównym bonusem, z którego korzystają kredytobiorcy sięgający po Bezpieczny Kredyt 2% są rządowe dopłaty, przysługujące przez pierwsze 10 lat spłaty zobowiązania i efektywnie sprowadzające oprocentowanie kredytu do poziomu znacznie poniżej stawek rynkowych. To oprocentowanie jest stałe w pierwszych pięciu latach spłaty, a następnie następuje jego aktualizacja, uzależniona od sytuacji rynkowej. Nowa stawka obowiązuje przez kolejne pięć lat. W tym okresie kredyt jest spłacany w mało popularnym na polskim rynku systemie rat malejących, który dla kredytobiorcy jest tańszy niż system rat stałych. Po dziesięciu latach od podpisania umowy kredytowej dopłaty wygasają, a kredyt jest domyślnie zamieniany na spłacany w ratach równych (chyba że kredytobiorca zdecyduje inaczej)⁵¹.

W celu lepszego zrozumienia na czym polega wsparcie państwa w ramach Programu

⁵¹ Ibidem.

„Bezpieczny Kredyt 2%” warto przeanalizować następujący przykład. Małżeństwo z jednym dzieckiem wzięło kredyt na okres 30 lat na kwotę 550 000 PLN. Oprocentowanie o stałej stopie wynosi 8,46%. Dla ustalenia dopłaty jest ono pomniejszone o 10% (uwzględnienie składnika marży), czyli wynosi 7,61%. W okresie 10 lat dopłata od rządu pomniejszy ratę. Raty kapitałowo-odsetkowe będą w tym czasie malejące, dlatego rata i wysokość dopłaty będą się zmieniały. Dla pierwszej raty różnica to prawie 2 600 PLN. Rata bez dopłaty wyniesie około 5 400 PLN, a z dopłatą około 2 800 PLN. Po 10 latach kredytobiorca będzie spłacał kredyt w formie stałej raty kapitałowo-odsetkowej. Bez zmiany oprocentowania miesięcznie będzie to 3 172,74 PLN. Kwota ta może być niższa np. z uwagi na nadpłatę kredytu czy niższe stopy procentowe. Dla porównania spłata kredytu w formie równych rat kapitałowo-odsetkowych bez dopłaty wynosiłaby 4213,44 zł. Bezpiecznego kredytu 2% udzielają komercyjne banki, które podpisały umowy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego (BGK)⁵²:

Alior Bank S.A.

Maksymalna wysokość kredytu, który może uzyskać jedna osoba, wynosi 500 000 PLN, a w przypadku małżeństwa lub rodziców z dzieckiem – 600 000 PLN. Przy kredycie na ukończenie budowy maksymalne kwoty są niższe – 100 000 dla singla i 150 000 dla dwóch osób. Oprocentowanie kredytu jest stałe i ustalane co 5 lat. Te warunki wynikają z ustawy, zatem są takie same w odniesieniu do innych banków, które mają w ofercie bezpieczny kredyt 2%. Alior Bank S.A. postawił na mocną promocję Bezpiecznego kredytu 2% i klientom, którzy złożą wniosek o niego do dnia 30.11.2023 r. (a umowę podpiszą do końca roku) dodaje gratis voucher o wartości 4 000 zł do wykorzystania u partnerów akcji – m.in. w sklepach Agata Meble, Media Expert i RTV Euro AGD.

⁵² J. Czerwińska. 2023. Bezpieczny kredyt 2 % – aktualna lista banków. <https://finanse.rankomat.pl/poradniki/bezpieczny-kredyt-2-aktualna-lista-bankow/> (data dostępu: 03.12.2023).

mBank S.A.

mBank S.A. przystąpił do programu bezpieczny kredyt 2% w połowie września 2023 r. Instytucja oferuje kredyt w czterech wariantach, z trzech promocyjnych (Intensive, Active i edycja 1) i jednym standardowym. W zależności od wybranej opcji, warunki kredytu są mniej lub bardziej opłacalne. Np. w wariantcie Intensive oprocentowanie wynosi 8,64%, a w Active - 8,84%. Oprocentowanie będzie jeszcze niższe, jeśli kredytobiorca posiada wkład własny w wysokości 20%. Haczyk tych ofert jest taki, że trzeba założyć rachunek bankowy w mBanku S.A. i zapewnić comiesięczne wpływy na poziomie 7 000 PLN(Intensive) lub 5 000 PLN (Active). W opcji edycja 1 należy podpisać umowę ubezpieczenia na życie i zagwarantować wpływ wynagrodzenia od pracodawcy na rachunek w mBanku (bez dolnego limitu kwoty). Jeśli klient nie zdecyduje się na założenie konta, może skorzystać z bezpiecznego kredytu wyłącznie w standardowej formie, czyli bez żadnej promocji.

Bank PEKAO S.A.

W banku Pekao S.A. („z żubrem”) stałe oprocentowanie Bezpiecznego kredytu może być utrzymane nie przez 10 lat, jak nakazują przepisy, ale przez 15. Dodatkowe 5 lat bank dodaje, aby wyróżnić swoją ofertę spośród innych. Oczywiście dopłaty dotyczą tylko pierwszej dekady spłacania. Minimalny okres spłaty to 15 lat a maksymalny - 30 lat. Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wyniesie 4,72% przy parametrach kredytu:

- kwota pożyczona: 335 094 PLN,
- okres spłaty: 27 lat,
- brak wkładu własnego,
- pierwsza rata z dopłatą: 1 592,73 PLN,
- pierwsza rata po zakończeniu dopłat: 2 081,71 PLN,
- całkowita kwota do spłaty: 613 414,65 PLN.

PKO BP

W pierwszym 5-letnim okresie oprocentowanie kredytu składa się ze stopy bazowej w wysokości 5,97% i marży banku 2%. Po tym czasie klient może kontynuować naliczanie w ten sposób lub przejść na oprocentowanie zmienne stanowiące sumę wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M i marży banku. Nie później niż 2 miesiące przed zakończeniem pierwszego okresu 5-letniego PKO Bank Polski S.A. prześle aktualną ofertę oprocentowania. Poniżej przykładowa symulacja Bezpiecznego kredytu 2% w wysokości 290 000 zł udzielonego na 25 lat:

- oprocentowanie stałe przez pierwsze 5 lat: 7,14%,
- oprocentowanie stałe na kolejne 5 lat: 8,95%,
- całkowity koszt kredytu: 219 581,56 PLN,
- całkowita kwota do zapłaty: 509 581,56 PLN,
- pierwsza rata malejąca z dopłatą: 1 483,09 PLN,
- po 10 latach kredyt przejdzie w tryb rat stałych w wysokości 1 760,66 PLN.

Bank Ochrony Środowiska

Bank Ochrony Środowiska S.A. stosunkowo od niedawna należy do programu, bo od 6 września 2023 r. instytucja udziela Bezpiecznego kredytu na okres od 15 do 35 lat i pobiera jednorazową prowizję przygotowawczą w wysokości 2,2% (min. 300 zł). Marża bankowa to 2,45 proc. przy LTV do 80%. i 2,60 proc. powyżej 80%.

VeloBank S.A.

W VeloBank S.A. wniosek o Bezpieczny kredyt 2% można złożyć online poprzez video rozmowę z ekspertem banku. Osoby zatrudnione na podstawie umowy B2B muszą przedstawić aktualny kontrakt, wydruk wpływów na konto za ostatnie 6 miesięcy

i zaświadczenie o niezaleganiu w składkach ZUS. Przykładowa kalkulacja:

kwota kredytu 300 000 PLN,

okres spłaty: 20 lat,

rata po dopłacie: 1 750 PLN,

oprocentowanie: 7,14%,

RRSO: 3,63 %,

provizja: 6 000 PLN.

Ratę można obniżyć do 1 700 zł o ile nieruchomość spełnia założenia Zielonej Hipoteki, czyli jest ekologiczna i klient podpisze jednocześnie umowę o prowadzenie rachunku i ubezpieczenie do kredytu VeloBezpieczny.

Bezpieczny kredyt 2% Bank BPS i Banki Spółdzielcze Zrzeszenia BPS

W bankach z grupy BPS Bezpieczny kredyt można zaciągnąć na okres spłaty do 30 lat.

RRSO wyniesie 4,86% przy założeniach:

całkowita kwota kredytu – 347 130 PLN,

okres spłaty: 25 lat i 5 miesięcy,

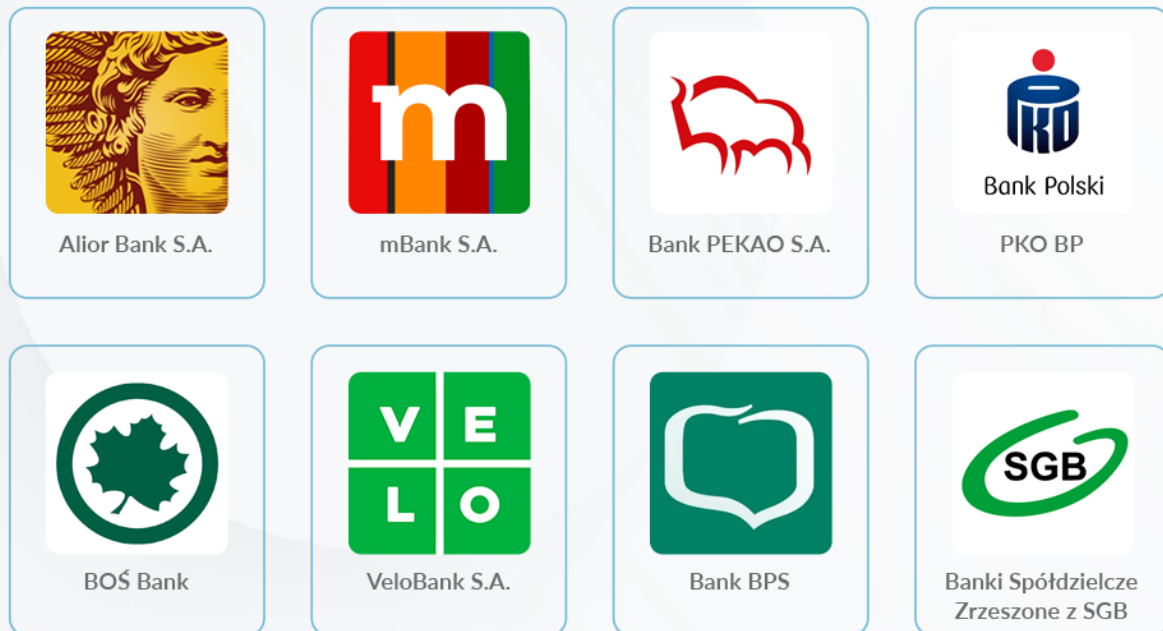
wkład własny – 30% wartości nieruchomości,

provizja – 1,90%,

całkowity koszt kredytu – 402 141,96 PLN.

Osoby, które do dnia 30.11.2023 r. podpiszą umowę o kredyt hipoteczny (bezpieczny lub standardowy) lub gotówkowy, mogą wziąć udział w loterii. Nagrodami są pieniądze: codziennie do wygrania jest 500 zł a raz w miesiącu – 20 000 PLN (rys. 11).

Rysunek 11. Bezpieczny Kredyt 2% - lista banków



Źródło: opracowanie własne na podstawie: Czerwińska 2023.

Nie istnieje uniwersalna metoda znalezienia banku, który udzieli najtańszego Bezpiecznego kredytu 2%. Wiele zależy od kwoty pożyczki, okresu spłaty i wkładu własnego. W okresie dopłacania, raty we wszystkich bankach będą podobnej wysokości. Znaczące różnice kredytobiorca odczuje, dopiero kiedy rząd przestanie dopłacać do zobowiązania, czyli od 11-ego roku spłaty. Na pewno warto kierować się wskaźnikiem RRSO. Porównanie ofert będzie miarodajne, jeśli w każdym przypadku weźmiemy wyliczenia dla takiej samej wartości kredytu i okresu spłaty zobowiązania. RRSO przy Bezpiecznym kredycie w większości banków plasuje się pomiędzy 4 a 5%. Dlaczego tyle, skoro w nazwie programu jest 2%? Można powiedzieć, że jest to chwyt marketingowy twórców programu. Założeniem programu jest zabicie odsetek do poziomu 2%, natomiast na wysokość raty (oraz wskaźnika RRSO) składają się także koszty okołokredytowe. Realnie zatem kredytobiorca płaci większe oprocentowanie niż 2%, choć jest ono mniejsze, niż gdyby pożyczył pieniądze na warunkach standardowego kredytu hipotecznego. Z punktu widzenia klienta zainteresowanego najkorzystniejszą ofertą Bezpiecznego kredytu będzie zrobienie symulacji w kilku bankach. Na stronach niektórych z nich znajdują się kalkulatory, w których można sprawdzić, ile wyniosą raty z dopłatami i po okresie dopłat i przy różnych okresach spłaty⁵³.

⁵³ Ibidem.

Bibliografia

1. „Na czarną godzinę”, czyli własny fundusz awaryjny. 2014. <https://zaradnyfinansowo.pl/na-czarna-godzinie-czyli-wlasny-fundusz-awaryjny/> (data dostępu: 06.12.2023).
2. 10 rzeczy, które musisz zrobić zanim zdecydujesz się na kredyt mieszkaniowy 2018. <https://zaradnyfinansowo.pl/kredyt-mieszkaniowy-10-rzeczy/> (data dostępu: 06.12.2023).
3. 13 najlepszych sposobów na wkład własny przy kredycie hipotecznym. 2022. <https://zaradnyfinansowo.pl/wklad-wlasny/> (data dostępu: 03.12.2023).
4. Bankowy Wielki Brat patrzy! Historia kredytowa w BIK – z czym to się je? <https://zaradnyfinansowo.pl/bankowy-wielki-brat-patrzy-historia-kredytowa-w-bik-z-czym-to-sie-je/> (data dostępu: 06.12.2023).
5. Bezpieczny kredyt 2% w praktyce. 2023. <https://www.e-pity.pl/podatki-w-praktyce/bezpieczny-kredyt/> (data dostępu: 08.12.2023).
6. Business Insider. 2022. Podatek od darowizn – wszystko, co trzeba o nim wiedzieć. [https://businessinsider.com.pl/gospodarka/podatki/jak-uniknac-podatku-od-darowizn/6kknpxc%20\(data%20dost%C4%99pu:%2005.12.2023\).](https://businessinsider.com.pl/gospodarka/podatki/jak-uniknac-podatku-od-darowizn/6kknpxc%20(data%20dost%C4%99pu:%2005.12.2023).)
7. Czajkowska-Matosiuk K. 2023. Od jutra obowiązują nowe limity w podatku od spadków i darowizn. Co się zmienia? <https://podatki.gazetaprawna.pl/artykuly/8741731podatek-od-spadkow-i-darowizn-darowizna-limity-podatkowe-spadekpodatek.html> (data dostępu: 05.12.2023).
8. Czerwińska J. 2023. Bezpieczny kredyt 2 % – aktualna lista banków. <https://finanse.rankomat.pl/poradniki/bezpieczny-kredyt-2-aktualna-lista-bankow/> (data dostępu: 03.12.2023).
9. Dobkowska A. 2021. Kredyty mieszkaniowe Polaków – dane statystyczne. <https://www.locja.pl/raport-rynkowy/kredyty-mieszkaniowe-polakow,154> (data dostępu: 03.12.2023).
10. Galiński P. 2023. Historia kredytów we frankach. <https://www.galinski-kleina.pl/1624/historia-kredytow-we-frankach/> (data dostępu: 03.12.2023).
11. Gospodarczyk P. 2023. Polacy wpadają w pułapkę finansową. Skala może przerażać. <https://www.money.pl/gospodarka/polacy-wpadaja-w-pulapke-finansowa-skala-moze-przerazac-6971705533520416a.html> (data dostępu: 03.12.2023).
12. Jak kredyt 2% wpłynął na rynek kredytowy i ceny nieruchomości? <https://wlkp>

- 24.info/jak-kredyt-2-wplynal-na-rynek-kredytowy-i-ceny-nieruchomosci-sprawdz-na-blogu-kredytowym/ (data dostępu: 03.12.2023).
13. Jak zbudować poduszkę finansową? 2019. <https://www.gstfi.pl/blog/poduszka-finansowa-zbuduj-fundusz-awaryjny> (data dostępu: 06.12.2023).
14. Karta kredytowa: Czy się opłaca? Jak mądrze jej używać? 2014. <https://zaradnyfinansowo.pl/krata-kredytowa-czy-sie-oplaca-jak-madrze-jej-uzywac/> (data dostępu: 06.12.2023).
15. Kasprzak P. 2023. Rynek kredytów hipotecznych w Polsce na tle innych krajów UE. <https://www.obserwatorfinansowy.pl/tematyka/makroekonomia/trendy-gospodarcze/rynek-kredytow-hipotecznych-w-polsce-na-tle-innych-krajow-ue/> (data dostępu: 03.12.2023).
16. Kata R. 2015. Kredyty hipoteczne w Polsce w kontekście stabilności finansowej i makroekonomicznej. Zeszyty Naukowe PWSZ w Płocku. Nauki Ekonomiczne, 22: 183-196.
17. Kazimierski M. 2023. Upagnione odbicie na rynku kredytów hipotecznych. Ale jest też zła wiadomość. <https://www.money.pl/banki/upagnione-odbicie-na-ryнку-kredytow-hipotecznych-ale-jest-tez-zla-wiadomosc-6922007024945760a.html> (data dostępu: 03.12.2023).
18. Kisiel 2013. Złote czasy franka - jak się zaczął kredytowy boom? <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Zlote-czasy-franka-jak-sie-zaczal-kredytowy-boom-2894462.html> (data dostępu: 03.12.2023).
19. Kisiel 2019. 10 wykresów o „frankowych” hipotekach, które warto zobaczyć.
20. Kisiel M. 2023. „Bezpieczny kredyt 2 procent” to nie studnia bez dna. Koniec dopłat przyniesie chaos? <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Bezpieczny-kredyt-2-procent-jak-dlugo-banki-beda-przyjmowac-wnioski-8657691.html> (data dostępu: 03.12.2023).
21. Kredyt hipoteczny krok po kroku. 2023. <https://blogkredytowy.pl/kredyt-hipoteczny-krok-po-kroku/> (data dostępu: 03.12.2023).
22. Kredyt hipoteczny od A do Z – „instrukcja obsługi” kredytu mieszkaniowego. 2020. <https://zaradnyfinansowo.pl/kredyt-hipoteczny/> (data dostępu: 08.12.2023).
23. Paczóska A. 2008. Rynek kredytów hipotecznych w Polsce. International Journal of Management and Economics, 23: 261-274.
24. Pasecki M. 2023. Przekazujesz lub otrzymujesz darowiznę? Pamiętaj o kwestiach

- podatkowych. <https://www.bankier.pl/smart/podatek-od-darowizny-2023-jakuniknac-podatku-od-darowizny> (data dostępu: 05.12.2023).
25. Początek końca głośnego programu PiS? Bank wstrzymuje przyjmowanie wniosków o kredyt 2 proc. 2023. <https://www.money.pl/gospodarka/poczatek-konca-glosnego-programu-pis-bank-wstrzyma-przyjmowanie-wnioskow-o-kredyt-2-proc-6973355461397152a.html> (data dostępu: 03.12.2023).
26. Program Pierwsze Mieszkanie. 2023. <https://www.gov.pl/web/mieszkanie-dla-ciebie/program-pierwsze-mieszkanie> (data dostępu: 03.12.2023).
27. Radzewicz S. 2023. Co czeka polski rynek hipotek w 2024 roku? Eksperti stworzyli świetny raport, dostępny za darmo. <https://bizblog.spidersweb.pl/rynek-hipotek-ceny-mieszkan-2024> (data dostępu: 03.12.2023).
28. Rekomendacja T dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych. 2013. Warszawa: KNF.
29. Rodzaje kredytów. 2021. <https://www.bik.pl/poradnik-bik/rodzaje-kredytow> (data dostępu: 03.12.2023).
30. Rynek Mieszkaniowy 2q23. Analizy Nieruchomości. 2023. Centrum Analiz PKO. Warszawa: PKO Bank Polski.
31. Rzepniewska M. 2023. Wkład własny 2023 - co warto wiedzieć? <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/wklad-wlasny-fakty-i-mity/9313/> (data dostępu: 06.12.2023).
32. Spurgiasz K. 2023. Ubezpieczenie niskiego wkładu własnego - ile wynosi? Jak starać się o jego zwrot? <https://www.totalmoney.pl/artykuly/ubezpieczenie-niskiego-wkladu-wlasnego-ile-wynosi>(data dostępu: 05.12.2023).
33. Szczudlińska W. 2023. Jak wziąć kredyt hipoteczny? Jakie trzeba spełniać warunki? Przedstawiamy krok po kroku cały proces. <https://www.lendi.pl/blog/jak-wziac-kredyt-hipoteczny/> (data dostępu: 06.12.2023).
34. Uchwała nr 352/2018 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 14 września 2018 r. zmieniająca uchwałę w sprawie wydania Rekomendacji T dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych. 2018. Warszawa: KNF.
35. Wojnowski B. 2023. Kredyt hipoteczny krok po kroku. <https://www.bankier.pl/smart/kredyt-hipoteczny-krok-po-kroku> (data dostępu: 03.12.2023).

Słownik najważniejszych pojęć – z jakimi definicjami warto się zapoznać przed podjęciem decyzji o zaciągnięciu kredytu hipotecznego?

BIURO INFORMACJI KREDYTOWEJ (BIK) instytucja, która gromadzi i udostępnia dane na temat wszelkich zobowiązań kredytowych klientów (indywidualnych oraz przedsiębiorców) banków, SKOK-ów i firm pożyczkowych. Dane przechowywane w bazie BIK to dane zarówno pozytywne (kredyty spłacane terminowo) jak i negatywne (z opóźnieniami w spłacie).

JEDNOLITE RATY KAPITAŁOWE ten sposób spłaty kredytu charakteryzuje się tym, że rata kapitałowa jest stała i proporcjonalna do czasu spłaty kapitału. W tej metodzie raty kapitałowo-odsetkowe wykazują znaczne różnice w okresie spłaty kredytu. Największe raty spłat występują w początkowych okresach spłaty długu, najniższe na końcu okresu kredytowania.

JEDNOLITE RATY KREDYTOWE ta metoda spłaty kredytów polega na spłacie jednakowych rat kapitałowo-odsetkowych w całym okresie kredytowania.

KARENCAJA KREDYTOWA to okres zawieszenia spłaty rat kredytu hipotecznego. Decyzja banku następuje oczywiście po złożeniu odpowiedniego wniosku. Powoduje przesunięcie w czasie spłaty rat zawieszonoego kredytu hipotecznego.

KREDYT HIPOTECZNY to długoterminowy kredyt bankowy, którego zabezpieczeniem jest już ustanowiona hipoteka. Udzielany najczęściej na budowę lub zakup nieruchomości. Kredyt może być zaciągany w walucie krajowej lub zagranicznej obranej przez klienta a oferowanej przez bank.

KREDYT HIPOTECZNY Z OPROCENTOWANIEM STAŁYM to kredyt, którego stopa bazowa pozostaje stała, bez względu na wahania stóp procentowych i zmiany WIBOR-u. Sięgając po takie finansowanie, zachowasz pewność, że przez wskazany przez bank okres (zazwyczaj jest to 5 lat) rata kredytu się nie zmieni.

KREDYT HIPOTECZNY Z OPROCENTOWANIEM ZMIENNYM to kredyt, którego stopa bazowa zależy od wskaźnika WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) – wartości procentowej, z jaką banki komercyjne udzielają sobie wzajemnie pożyczek. Największy wpływ na wartość WIBOR-u mają stopy procentowe.

KREDYT KONSOLIDACYJNY to kredyt przeznaczony na spłatę bieżących zadłużeń: kredytu gotówkowego, kredytu hipotecznego, zadłużenia karty kredytowej, kredytu na zakup sprzętu AGD, mający na celu obniżenie miesięcznej kwoty zobowiązań poprzez wydłużenie okresu spłaty.

KREDYT MIESZKANIOWY - to długoterminowy kredyt, który możesz przeznaczyć na zakup mieszkania lub domu. Z kredytem mieszkaniowym sfinansujesz także nabycie własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Zabezpieczeniem takiego kredytu jest hipoteka ustanawiana na rzecz banku, który udziela kredytu.

KREDYT REFINANSOWY to forma kredytu udzielanego przez bank centralny bankom komercyjnym w celu zapewnienia płynności operacji finansowych. Bank centralny ustala wysokość, termin, zasady spłaty i oprocentowanie kredytu.

KREDYT WALUTOWY to kredyt udzielany w walucie innej niż krajowa - w praktyce rynku polskiego, najczęściej w euro lub we franku szwajcarskim (CHF) - w którym kredytobiorca dokonuje spłaty rat kapitałowo-odsetkowych również w walucie obcej, zwracając bankowi sumę nominalną udzielonego kredytu (kapitał) wraz z odsetkami oraz ewentualnie innymi opłatami i prowizjami.

KREDYT ZŁOTÓWKOWY to kredyt udzielany w walucie polskiej (PLN), w którym kredytobiorca dokonuje spłaty rat kapitałowo-odsetkowych również w walucie polskiej (PLN), zwracając bankowi sumę nominalną udzielonego kredytu (kapitału) wraz z odsetkami oraz ewentualnie innymi opłatami i prowizjami.

LUKA CZYNSZOWA dotyczy sytuacji, w której wysokość osiągniętych dochodów jest zbyt niska, aby zakupić mieszkanie, finansując go np. kredytem hipotecznym lub wynajmując po cenach

rynkowych, a z drugiej strony dochody te są zbyt duże, aby zakwalifikować się na przydział mieszkania komunalnego. Oznacza to, że osoby, osiągające dochody zbliżone lub nieznacznie wyższe, od dochodów minimalnych określonych przez przepisy, są w kłopotliwej sytuacji, gdyż nie mają szans na realizację swoich potrzeb mieszkaniowych.

MARŻA KREDYTU HIPOTECZNEGO to nic innego, jak zysk, jaki ma bank z udzielenia Ci kredytu. Z punktu widzenia klienta jest to jednak tylko jedna ze składowych kosztów całkowitych, jakie musisz ponieść, decydując się na kredyt hipoteczny. Marża jest bowiem elementem oprocentowania kredytu.

OPROCENTOWANIE NOMINALNE KREDYTU jest wartością procentową, podawaną w skali roku, która ukazuje stopę oprocentowania, według której będą naliczane odsetki od udostępnionego kapitału (kredytu).

POŻYCZKA HIPOTECZNA to jeden z bankowych produktów hipotecznych. Jest udzielana pod zastaw nieruchomości (pożyczkobiorca musi posiadać prawo własności tej nieruchomości), jak również działki, o ile stanowi ona własność pożyczkobiorcy. Pożyczkę można przeznaczyć na dowolnie wybrany cel, także konsumpcyjny, ponadto nie musi on wiązać się z zabezpieczeniem.

PROWIZJA BANKOWA to jednorazowa opłata, którą bank nalicza kredytobiorcy za udzielenie kredytu lub za inne czynności związane z jego obsługą. Najczęściej prowizja od kredytu pobierana jest za udzielenie finansowania, a jej wysokość zależy od polityki banku.

RADA POLITYKI PIENIĘŻNEJ (RPP) to organ decyzyjny Narodowego Banku Polskiego, jej zadaniem jest coroczne ustalanie założeń i realizacja polityki pieniężnej państwa, ustalanie wysokości podstawowych stóp procentowych, określanie zasad operacji otwartego rynku oraz ustalanie zasad i trybu naliczania i utrzymywania rezerwy obowiązkowej.

ROCZNA RZECYWISTA STOPA OPROCENTOWANIA KREDYTU (RRSO) to całkowity koszt kredytu wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym. Rzeczywista roczna stopa oprocentowania pozwala na łatwiejsze porównanie ofert, ponieważ

oprócz oprocentowania uwzględnia ona także inne koszty kredytu (np. prowizję, marżę, ubezpieczenie itp.).

RYZIKO KREDYTOWE to zagrożenie dla banku polegające na tym, że płatności związane z obsługą kredytu nie zostaną przez klienta uregulowane w terminie przewidzianym w umowie kredytu, w całości lub częściowo. Zwłoka w spłacie oznacza stratę dla banku i może być powodem utraty płynności.

SCORING KREDYTOWY jest metodą oceny wiarygodności kredytobiorcy. Inaczej mówiąc: to ocena ryzyka kredytowego. Dzięki scoringowi możliwe jest oszacowanie, czy osoba biorąca kredyt będzie w stanie, w terminie, oddać pożyczoną kwotę. Zazwyczaj przedstawiany jest w postaci punktowej, co oznacza, że im więcej punktów, tym większa wiarygodność kredytowa. W celu oceny scoringowej wykorzystywane są narzędzia statystyczne, porównujące profil osoby chcącej wziąć kredyt z osobami, które ten kredyt już dostały.

UMOWA KREDYTOWA to rodzaj umowy zawartej pomiędzy bankiem a kredytobiorcą. W jej ramach bank udostępnia klientowi określoną sumę pieniędzy, a kredytobiorca zobowiązuje się ją spłacić wraz z należnymi odsetkami i ponieść koszty prowizji.

USTANOWIENIE HIPOTEKI to obowiązkowa czynność, która stanowi zabezpieczenie dla banku pożyczającego środki na zakup mieszkania lub domu. Do momentu, gdy wierzyciel nie zostanie wpisany do księgi wieczystej, może wymagać od nas płacenia wyższej raty, doliczając koszt ubezpieczenia pomostowego.

WIBOR (ang. Warsaw Interbank Offered Rate) to stopa oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym. Mówiąc wprost, jest to cena, po jakiej pożyczają sobie pieniądze banki komercyjne działające w Polsce. Stawka WIBOR jest zmienna, a jej wahania mają istotne przełożenie na działanie całego rynku finansowego. Wpływ tego wskaźnika na finanse osobiste i kondycję domowego budżetu doskonale znają osoby spłacające kredyty hipoteczne i inne zobowiązania ze zmiennym oprocentowaniem, które wyliczane jest jako suma marży banku i stawki WIBOR (najczęściej WIBOR 3M lub WIBOR 6M). Sam mechanizm jest prosty. Kiedy WIBOR wzrasta kredyty stają się droższe. Kiedy spada, raty kredytów również ulegają obniżeniu.

WIBOR 3M to stawka, po której banki są gotowe udzielić kredytów międzybankowych na okres trzech miesięcy.

WIBOR 6M to stawka, po której banki są gotowe udzielić kredytów międzybankowych na okres sześciu miesięcy.

WIRON (ang. Warsaw Interest Rate Over Night) to wskaźnik, który bazuje na rzeczywiście wykonanych transakcjach jednodniowych na rynkach finansowych. Wskaźnik ten odnosi się bezpośrednio do transakcji, w których dla przykładu bank zakłada depozyt danego dnia i otrzymuje zwrot depozytu w kolejnym dniu roboczym wraz z należnymi odsetkami.

ZDOLNOŚĆ KREDYTOWA to zdolność do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami w terminach określonych w umowie. Kredytobiorca jest obowiązany przedłożyć na żądanie banku dokumenty i informacje niezbędne do dokonania oceny tej zdolności.

