

Michał Lipko\*

ORCID: 0000-0002-9689-0612

Uniwersytet Wrocławski

<https://doi.org/10.19195/1733-5779.30.5>

## Aktualne problemy związane z detalicznymi kredytami hipotecznymi

**JEL Classification:** E43, G21, G51

**Słowa kluczowe:** kredyt hipoteczny, oprocentowanie, wkład własny, stała stopa procentowa, „klucz za dług”

**Keywords:** mortgage, interest rate, own contribution, fixed interest rate, “key for debt”

**Abstrakt:** Celem niniejszego opracowania jest przybliżenie aktualnych problemów związanych z detalicznymi kredytami hipotecznymi, które wydają się najistotniejsze w świetle zaproponowanej przez Komisję Nadzoru Finansowego nowelizacji Rekomendacji S oraz pokazanie, iż organ nadzoru dąży do przeobrażenia polskiego rynku kredytów hipotecznych przy jednoczesnym zapewnieniu większego bezpieczeństwa kredytobiorcom. Poruszona została problematyka oprocentowania oraz jego wpływ na koszt kredytu. Stało się to podstawą do rozważań nad stałym i zmiennym sposobem oprocentowania detalicznych kredytów hipotecznych oraz ukazania sytuacji polskiego rynku na tle rynków europejskich. Przybliżono ponadto zagadnienia związane z koniecznością wniesienia wkładu własnego i jego wpływem na wysokość rat kredytowych. Opracowanie porusza dodatkowo problematykę kredytów z opcją „klucz za dług”, będących nową propozycją na polskim rynku.

### Current problems related to retail mortgages

**Abstract:** The purpose of this article is to present current problems related to retail mortgage loans, which seem to be the most important type in the light of the amendment to Recommendation S proposed by the Polish Financial Supervision Authority, and to show that the supervisory authority is aiming at transforming the Polish mortgage loan market while ensuring greater security for borrowers. The issue of interest rate and its impact on the cost of credit has been discussed. This became the basis for considering fixed and variable interest rates on retail mortgages and showing the situation of the Polish market in relation to European markets. Moreover, the issues related to the necessity of making one's own contribution and its impact on the amount of credit installments have been

---

\* Opiekun naukowy (Scientific Tutor) — dr hab. Katarzyna Szalonka, prof. UWr

discussed. The report additionally discusses the issue of loans with the “key for debt” option, which is a new proposal for the Polish market.

## Wprowadzenie

Analiza ofert banków działających na polskim rynku pokazuje szeroki wachlarz produktów dostępnych dla klienta detalicznego. Wśród wielu usług banku możemy znaleźć zarówno kredyty mieszkaniowe, jak i kredyty i pożyczki hipoteczne. Aby właściwie zrozumieć problematykę poruszanego zagadnienia, konieczne jest wskazanie podstawowych różnic między tymi produktami. Ogólne pojęcie kredytu zawarte w ustawie Prawo bankowe wskazuje, że umową kredytu bank zobowiązuje się przekazać do dyspozycji kredytobiorcy określoną kwotę środków pieniężnych przeznaczonych na określony cel. Kredytobiorca natomiast zobowiązuje się zwrócić kwotę kredytu powiększoną o odsetki w wyznaczonym terminie spłaty<sup>1</sup>. Na gruncie tej definicji widoczne stają się podstawowe cechy kredytu bankowego:

1. celowość — kredyt udzielany jest na z góry określony cel,
2. odpłatność — kredytobiorca zobowiązany jest zapłacić odsetki i prowizję,
3. zwrotność — kredytobiorca ma obowiązek zwrócić uzyskaną kwotę w terminie wskazanym w umowie<sup>2</sup>.

Ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami definiuje umowę o kredyt hipoteczny jako umowę, w której kredytodawca (bank hipoteczny lub uniwersalny) udziela kredytobiorcy kredytu, który zabezpieczony jest hipoteką (lub innym prawem związanym z nieruchomością) (art. 3)<sup>3</sup>. Podobnie jak każdy inny kredyt również ten jest celowy, odpłatny i zwrotny<sup>4</sup>.

Kredyty hipoteczne przeznaczone na cele mieszkaniowe cieszą się w Polsce ogromną popularnością. Jak wynika z danych, w roku 2018 liczba czynnych umów tego rodzaju kredytu wynosiła 2 246 296. Warto zauważyć, że w ciągu ostatniej dekady obserwujemy stałą tendencję wzrostową (w 2018 roku odnotowano

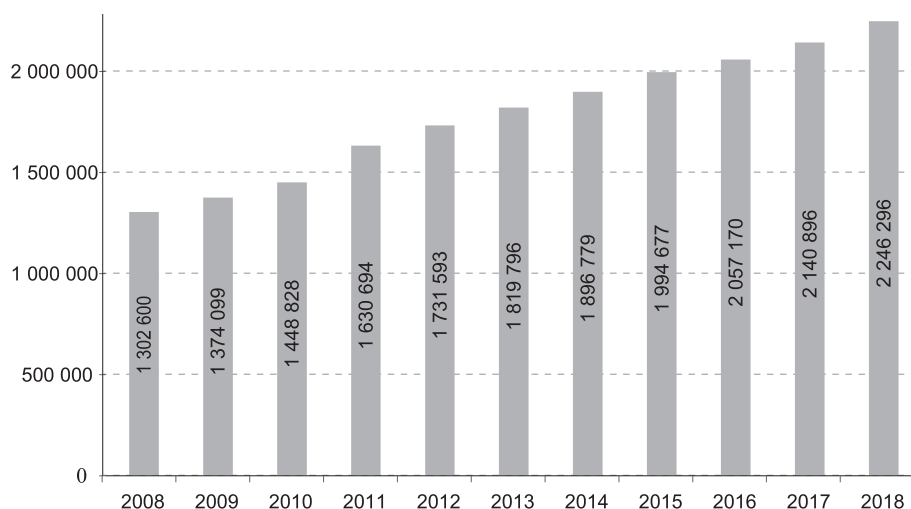
<sup>1</sup> Art. 69 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Prawo bankowe (Dz.U. z 1997 r. Nr 140, poz. 939).

<sup>2</sup> A. Talecka, P. Niczyporuk, *Bankowość: system bankowy i usługi*, Białystok 2004, s. 129–133.

<sup>3</sup> Ustawa z dnia 23 marca 2017 roku o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz.U. 2017 poz. 819).

<sup>4</sup> Każdy kredyt mieszkaniowy jest kredytem hipotecznym, ale nie każdy kredyt hipoteczny jest mieszkaniowym. Zależność ta wynika ze znacznie szerszego spektrum przeznaczenia kredytu hipotecznego, tym mianem określa się bowiem każdy kredyt zabezpieczony hipoteką, natomiast kredyt mieszkaniowy (mimo podobnego zabezpieczenia) musi być przeznaczony na inwestycje związane z nieruchomością mieszkalną. Ze względu na specyfikę poruszanej problematyki, która skupia się na mieszkaniowych kredytach detalicznych, pojęcia „kredyt hipoteczny” i „kredyt mieszkaniowy” używane będą w niniejszej pracy zamiennie.

wzrost w porównaniu z rokiem 2008 o ponad 72 %, co przekłada się na dodatkowe 943 696 umów, rys. 1)<sup>5</sup>.



Rysunek 1. Liczba czynnych umów kredytu mieszkaniowego w Polsce w latach 2008–2018

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: *Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*, nr 38 (4/2018), Warszawa 2018, s. 9.

Tak duża popularność tych kredytów ma swoje odzwierciedlenie w licznych publikacjach związanych ze współczesną bankowością oraz działalnością kredytową banków, które podają, że kredyt mieszkaniowy udzielany przez banki komercyjne należy do najpowszechniejszych na polskim rynku<sup>6</sup>. Zarówno w praktyce, jak w literaturze przedmiotu kredyty mieszkaniowe w portfelach kredytowych polskich banków uniwersalnych są widoczne jako główne. Literatura, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, upatruje przyczyn tego zjawiska w możliwości prowadzenia przez banki uniwersalne zdecydowanie elastyczniejszej polityki związanej z kredytami hipotecznymi niż w wypadku banków hipotecznych<sup>7</sup>.

Działalność kredytowa banków, będąca oprócz działalności depozytowej główną aktywnością banków komercyjnych, związana jest z wieloma problemami, z jakimi musi zmierzyć się zarówno sam bank jako kredytodawca, jak i klient detaliczny będący kredytobiorcą. Piśmiennictwo wyraźnie wskazuje, że działalność banku obar-

<sup>5</sup> *Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*, nr 38 (4/2018), Warszawa 2018, s. 9, [zbp.pl/public/repozytorium/wydarzenia/images/luty\\_2019/Raport\\_AMRON-SARFiN\\_Nr\\_4\\_2018\\_PL.pdf](http://zbp.pl/public/repozytorium/wydarzenia/images/luty_2019/Raport_AMRON-SARFiN_Nr_4_2018_PL.pdf) (dostęp: 13.05.2019).

<sup>6</sup> *Współczesna bankowość*, t. 1, red. M. Zaleska, Warszawa 2007, s. 209.

<sup>7</sup> *Świat bankowości*, red. M. Zaleska, Warszawa 2018, s. 249.

czona jest specyficznym rodzajem ryzyka, które oddziałuje na obie strony umowy kredytowej. Wielu autorów eksponuje przede wszystkim ryzyko stopy procentowej (związane z polityką banku centralnego i skutkujące koniecznością dopasowania własnych stawek procentowych; stąd też tak istotne wydają się problemy związane ze stałością bądź zmiennością oprocentowania kredytu), ryzyko kredytowe (oparte na niepewności, czy kredytobiorcy spłaca swoje zobowiązania<sup>8</sup>; uważa się, że ten rodzaj ryzyka w największym stopniu negatywnie wpływa na zyski banku) oraz ryzyko zmian systemowych (wynikające z niebezpieczeństwa negatywnego wpływu decyzji organów centralnych na wyniki osiągnięte przez banki)<sup>9</sup>. M. Sitek podkreśla dodatkowo rolę, jaką w zakresie kredytów hipotecznych odgrywa ryzyko płynności, wskazując na niską płynność cechującą nieruchomości jako instrumenty na rynku kapitałowym. Wynika ona z możliwości poniesienia strat w przypadku sprzedaży nieruchomości (na przykład przy ewentualnym przejściu przez bank danej nieruchomości w przypadku niespłacania przez kredytobiorcę zobowiązania) w nieodpowiednim momencie przy negatywnej sytuacji na rynku<sup>10</sup>.

Literatura przedmiotu poświęca ponadto wiele uwagi szerokiej klasyfikacji kredytów, podając tym samym szczególną rolę kredytów hipotecznych wynikającą z zabezpieczenia w postaci wpisu do hipoteki<sup>11</sup>. Oprócz klasyfikacji związanej z rodzajem kredytobiorcy (klient detaliczny czy korporacyjny), czasem trwania umowy kredytowej czy też rodzajem zabezpieczeń autorzy skupiają się także na podziale kredytów ze względu na sposób oprocentowania, wskazując przy tym na górującą pozycję kredytów ze zmiennym oprocentowaniem<sup>12</sup>. Problematyka oprocentowania jest dla wielu kredytobiorców kluczowym aspektem decydującym o wyborze konkretnej oferty (jak wskazuje Z. Dobosiewicz, oprocentowanie obejmować może nawet ponad 95% kosztu kredytu<sup>13</sup>).

Poruszana w niniejszym opracowaniu propozycja Komisji Nadzoru Finansowego, aby banki oferowały swoim klientom kredyty z opcją „klucz za dług” jest pomysłem nowym w polskiej praktyce. Ma to swoje konsekwencje w braku opracowań przybliżających ową problematykę. Może wynikać to z hipotetycznego charakteru propozycji organu nadzoru (KNF nie precyzuje szczegółów tego

<sup>8</sup> Bank zmuszony jest do zbierania informacji, które przyczyniają się do oceny zarówno bieżącej, jak przyszłej sytuacji ekonomicznej klientów. D. Korenik zauważa, że dzięki temu bank może zaangażować się w interesy majątkowe swoich klientów, którzy mogą nie tylko uzyskać długoterminowe kredyty, lecz także otrzymać wsparcie finansowe w razie pojawienia się trudności finansowych. Zob. D. Korenik, *Odpowiedzialność banku komercyjnego. Próba syntezy*, Warszawa 2009.

<sup>9</sup> M. Rajczyk, *Ryzyko w działalności banków komercyjnych*, [w:] *Ryzyko w działalności banków komercyjnych*, red. J. Stacharska-Targosz, Poznań 2000, s. 78–79.

<sup>10</sup> M. Sitek, *Bankowość hipoteczna i rynek nieruchomości*, Warszawa 2011, s. 127.

<sup>11</sup> K. Olesiak, A. Zawadzki, *Podstawy bankowości*, Warszawa 2002, s. 124.

<sup>12</sup> *Ibidem*, s. 129.

<sup>13</sup> Z. Dobosiewicz, *Kredyt hipoteczny. Poradnik*, Warszawa 2010, s. 34.

rozwiązania, nie ma też uregulowań prawnych, a sama instytucja kredytu z opcją „klucz za dług” nie istniała jak dotąd na polskim rynku).

Źródło opcji „klucz za dług” doszukiwać się można na rynku amerykańskim, na którym szeroki zakres ochrony klientów banków, jak też mnogość możliwości, jakimi dysponują oni w przypadku trudności w spłacie zobowiązań i w konsekwencji upadłości, powodują, że literatura anglojęzyczna poświęca tej tematyce wiele uwagi. W. Li i M.J. White wskazują na sytuację kredytobiorcy na gruncie amerykańskiego porządku prawnego w razie zaniechania spłaty zadłużenia z tytułu kredytów hipotecznych. W konsekwencji niespłacania zobowiązań kredytodawca nabywa tytuł prawny do nieruchomości (w postępowaniu sądowym lub bez — w zależności od stanu) i ją sprzedaje. Autorzy przybliżają także rozwiązanie wydające się niezwykle interesujące — większość stanów dopuszcza możliwość odzyskania domów przez kredytobiorców po okresie swoistego wykluczenia, spłacając w pełni swoje zadłużenie. Okres ten może trwać maksymalnie do jednego roku<sup>14</sup>. W. Dobbie i J. Song wskazują z kolei na korzyści, jakie niesie dla amerykańskiego kredytobiorcy ochrona przed upadłością. Pozwala ona nie tylko utrzymać stabilność ekonomiczną, lecz także daje szerokie możliwości w zakresie spłaty zadłużenia w przypadku pojawiających się problemów i zaległości, wstrzymując tym samym działania windykacyjne<sup>15</sup>. Domniemywać można, iż polski organ nadzoru, proponując wprowadzenie do polskiego porządku omawianego w niniejszym opracowaniu rozwiązania, pragnie dążyć do zapewnienia polskim kredytobiorcom większej ochrony, wzorowanej na amerykańskich praktykach.

## 2. Oprocentowanie jako koszt kredytu

Problematyka kosztu kredytu związana jest przede wszystkim z oprocentowaniem, które w największym stopniu wpływa na cenę, jaką konsument będzie musiał zapłacić bankowi za udostępnienie środków. Należy podkreślić jednak, że na koszt kredytu wpływają też takie czynniki, jak wysokość wkładu własnego, zarobki kredytobiorcy, pozostałe zobowiązania wobec banków itp. Ponadto należy pamiętać, że oprocentowanie pobierane jest od wartości niespłaconego kapitału<sup>16</sup>.

Oprocentowanie kredytów udzielanych w walucie polskiej ustalane jest na podstawie stawki WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate), będącej ceną pieniądza na rynku międzybankowym<sup>17</sup>. Jest ona wykorzystywana jako stawka referencyj-

<sup>14</sup> W. Li, M.J. White, *Mortgage default, foreclosure, and bankruptcy*, NBER Working Paper No. 15472, Cambridge 2009, s. 7.

<sup>15</sup> W. Dobbie, J. Song, *Debt Relief and Debtor Outcomes: Measuring the Effects of Consumer Bankruptcy Protection*, NBER Working Paper No. 20520, Cambridge 2014, s. 26.

<sup>16</sup> Z. Dobosiewicz, *Podstawy bankowości*, Warszawa 1997, s. 105.

<sup>17</sup> W wypadku kredytów udzielanych w walutach obcych stosuje się stawkę LIBOR (stopa procentowa rynku międzybankowego w Londynie) oraz EURIBOR (stopa procentowa na rynku międzybankowym europejskim przy kredytach w euro).

nego oprocentowania kredytów (w tym detalicznych kredytów hipotecznych). W polskiej praktyce umowy kredytu hipotecznego opierają się w zdecydowanej większości na stawce WIBOR 3M (stopa na trzy miesiące). Stosowanie stopy o krótszym czasie byłoby wysoce problematyczne (WIBOR dla krótszego okresu może istotnie i często się zmieniać). WIBOR trzymiesięczny jest zdecydowanie stabilniejszy, w związku z tym jego stosowanie wydaje się w pełni uzasadnione. Stawki WIBOR, będące swego rodzaju stawkami bazowymi, niosą za sobą informację o wycenie stopy procentowej rynku międzybankowego. Jest to o tyle istotne, że banki jako podmioty charakteryzujące się awersją do ryzyka pragną niejako ubezpieczyć się od zaburzeń płynności. Podmioty rynku międzybankowego posiadające nadwyżkę środków mogą udzielić wsparcia w postaci pożyczki podmiotom borykającym się z zakłóceniem płynności<sup>18</sup>.

Czynnikiem istotnie wpływającym na oprocentowanie kredytu jest marża. Należy pamiętać, iż marża ustalona przy zawieraniu umowy jest stała przez cały okres kredytowania (przy czym możliwe może być jej negocjowanie). Jej wysokość zależy przede wszystkim od wielkości wkładu wnoszonego przez kredytobiorcę i długości okresu kredytowania<sup>19</sup>. Bank poddaje analizie różne aspekty ryzyka kredytowego, a następnie dodaje do nich odpowiednią liczbę punktów procentowych. Warto przy tym wspomnieć, że banki posługują się czasem sformułowaniem „marża standardowa”, jednak przy określaniu, jaką realnie marżę zapłaci, kredytobiorca bank bierze pod uwagę wspomniane elementy<sup>20</sup>.

Dość powszechnie uważa się, że stopa WIBOR jest kosztem ponoszonym przez bank wynikającym z uzyskania środków pieniężnych, a marża stanowi „czysty” zysk. Rozumowanie takie jest istotnie błędne. Okazuje się bowiem, że pieniądze przez bank udzielane w formie kredytu pochodzą w dużej mierze z niskooprocentowanych depozytów klientów, a nie z pożyczek uzyskanych na rynku międzybankowym. W rezultacie koszt pozyskania środków na udzielenie kredytu jest znacząco niższy, niż wskazywałaby stopa WIBOR, co z kolei skutkuje zyskiem osiąganym przez bank istotnie wyższym niż można domniemywać z wysokości marży<sup>21</sup>.

Aby lepiej zrozumieć istotę działalności kredytowej jako źródło dochodu banku warto dokonać analizy jego bilansu. Trzeba nadmienić, iż bank mimo specyficznego rodzaju działalności, jaką jest działalność depozytowo-kredytowa, pozostaje przedsiębiorstwem nastawionym na generowanie dochodu. W związku z tym do głównych celów jego funkcjonowania zalicza się maksymalizację zysku, a co za tym idzie pomnażanie bogactwa właścicieli<sup>22</sup>. Analiza bilansu banku pokazuje, że

<sup>18</sup> M. Maciaszczyk, *Znikający rynek stawek WIBOR. Efekt zmian regulacyjnych dla wyceny stóp rynku międzybankowego w Polsce*, „Bank i Kredyt” 49, 2018, nr 3, s. 218.

<sup>19</sup> G. Główska, *Mieszkaniowy kredyt hipoteczny w Polsce*, Warszawa 2010, s. 71.

<sup>20</sup> Z. Dobosiewicz, *Kredyt hipoteczny...*, s. 39.

<sup>21</sup> *Ibidem*, s. 40.

<sup>22</sup> A. Buczkowska, *Cele przedsiębiorstwa a pomiar jego dokonania*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego nr 684. Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia” 2012, nr 45, s. 9.



blisko 80% pasywów banku tworzą fundusze obce będące zobowiązaniami wobec sektorów finansowego i niefinansowego (które bank w przyszłości musi zwrócić powiększone o odsetki). Są to przede wszystkim depozyty klientów. Natomiast podstawowym składnikiem aktywów pracujących (czyli przynoszących zysk) są kredyty (w tym detaliczne kredyty hipoteczne)<sup>23</sup>.

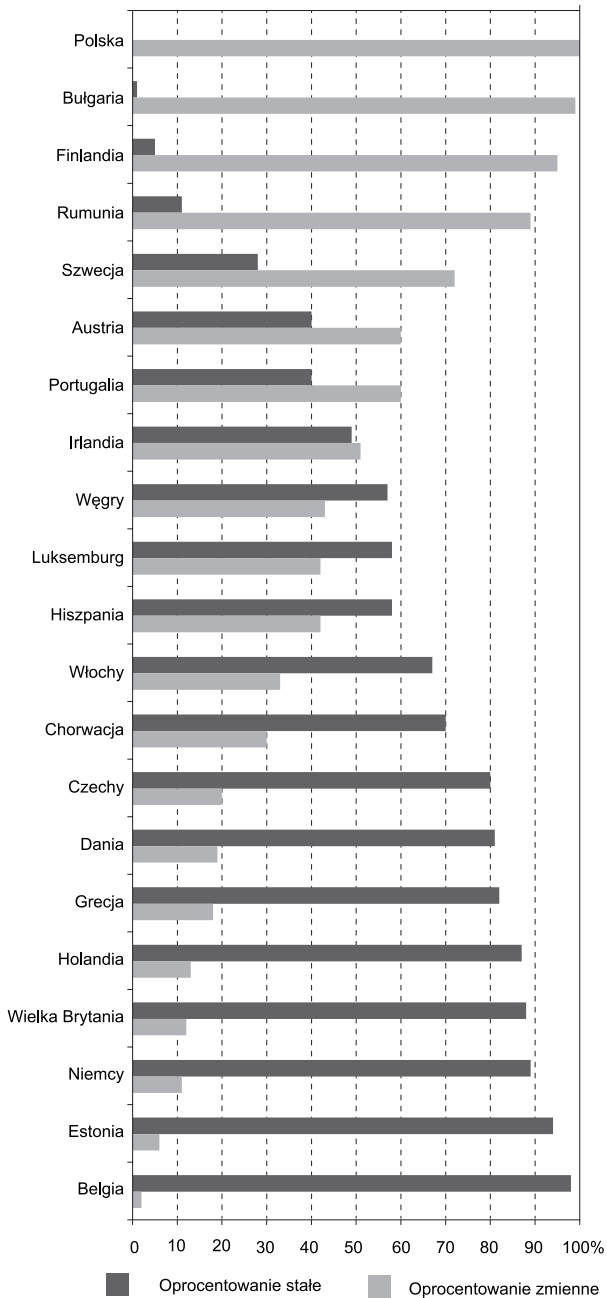
### 3. Stała stopa procentowa

Oprócz zmiennej stopy procentowej, której wysokość determinowana jest ogólną sytuacją ekonomiczną, wzrostem stóp procentowych rynku międzybankowego itp. kredyt hipoteczny może być oprocentowany stopą stałą. Jej istota sprowadza się do tego, że bank nie może zmienić oprocentowania w trakcie trwania umowy (zatem stopa ta jest niezależna od wszelkich wahań). Określanie wysokości stałego oprocentowania jest dla banku dość problematyczne. Musi on bowiem koszt kredytu zawrzeć w swoistym przedziale między minimalnym (koszt pozyskania pieniędzy, które udostępniane są w ramach kredytu) a maksymalnym (wyznaczanym przez konkurencję na rynku międzybankowym) kosztem. Stałe oprocentowanie jest niewątpliwie korzystne dla klienta. Stanowi ono bowiem zabezpieczenie przed niekorzystną zmianą wysokości stóp procentowych i daje gwarancję wysokości raty spłacanego kredytu. Jednocześnie jednak należy pamiętać, że jest ono niezależne od aktualnej sytuacji panującej na rynku. W celu zobrazowania założmy hipotetyczny wzrost inflacji, która przekroczy 4%. Wzrost inflacji skutkuje zmniejszeniem wartości pieniądza. Determinowany tym wzrost wynagrodzeń będzie skutkował łatwiejszą spłatą kredytu, wzrost inflacji nie będzie bowiem miał odzwierciedlenia w stałej stopie procentowej. W takim wypadku sytuacja banku się pogorszy, otrzyma on bowiem planowaną kwotę, jednak będzie ona realnie mniej warta<sup>24</sup>.

W sierpniu 2018 roku Komisja Nadzoru Finansowego przekazała do publicznych konsultacji projekt nowelizacji *Rekomendacji S*. Jest to zbiór dobrych praktyk odnoszących się do ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie i nimi zarządzania. W dokumencie tym organ nadzoru rekomenduje popularyzację kredytów hipotecznych oprocentowanych stałą lub też okresowo stałą stopą procentową. Można uznać to za krok w stronę istotnych przeobrażeń polskiego rynku kredytów hipotecznych. Jak pokazują bowiem dane Europejskiej Federacji Hipotecznej, 100% nowo udzielanych kredytów w Polsce opiera się na całkowicie zmiennym oprocentowaniu. Polska jest jedynym takim krajem w Europie. Dla porównania w Belgii kredyty o całkowicie zmiennym oprocentowaniu to jedynie 2% wszystkich nowo udzielonych kredytów hipotecznych, w Niemczech 11%, a w Estonii 6% (rys. 2).

<sup>23</sup> *Rynki finansowe. Organizacja, instytucje, uczestnicy*, red. U. Banaszczyk-Soroka, Warszawa 2014, s. 59.

<sup>24</sup> Z. Dobosiewicz, *Kredyt hipoteczny...*, s. 36–37.



Rysunek 2. Sposób oprocentowania nowo udzielonych kredytów w Polsce i wybranych krajach Unii Europejskiej w roku 2017 (% wszystkich udzielonych kredytów)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: *Hypostat 2018. A review of Europe's mortgage and housing markets*, European Mortgage Federation, s. 4.



Kredyty mieszkaniowe oprocentowane stałą stopą procentową mimo występowania na polskim rynku są w zdecydowanej mniejszości. Na początku 2019 roku kredyty takie miały w swojej ofercie jedynie trzy banki: PKO Bank Polski, Santander Bank, a także ING Bank Śląski. Analiza oferty Santander Banku (trzeciego co do wielkości pod względem wielkości aktywów polskiego banku) pokazuje, że kredyty ze stałym oprocentowaniem mogą być droższe niż te ze zmiennym (RRSO przy zmiennym oprocentowaniu wynosi 4,26%, natomiast przy stałym oprocentowanie będzie wynosić minimum 4,85%). Przymuszczalnie to właśnie wyższe koszty są jedną z przyczyn zerowej popularności kredytów ze stałym oprocentowaniem. Aby zmienić tę sytuację, Komisja Nadzoru Finansowego rekomenduje, aby banki przedstawiały swoim klientom pełną ofertę swych kredytów (w tym kredytów ze stałą lub okresowo stałą stopą procentową)<sup>25</sup>.

Warto zauważyć, że jednym z elementów nowej rekomendacji jest proponowany okres obowiązywania stałej stopy procentowej. KNF rekomenduje, aby było to minimum pięć lat. Znajduje to potwierdzenie w ofertach wspomnianych banków, które takie kredyty w swojej ofercie mają. Ponadto projekt nowelizacji rekomendacji zakłada możliwość zmiany sposobu oprocentowania ze zmiennego na stałe (dotyczy to także umów kredytowych zawartych przed wejściem w życie rekomendacji). Należy podkreślić, że bank minimum na dwa miesiące przed terminem zmiany oprocentowania powinien poinformować klienta w sposób jasny, staranny i rzetelny o możliwej nowej formule oprocentowania<sup>26</sup>.

#### 4. Kredyty z opcją „klucz za dług”

Równie nowatorskie w kontekście zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie jest zawarta w projekcie nowelizacji Rekomendacji S propozycja oferowania klientom banków kredytów z opcją „klucz za dług”. Jest to rozwiązanie dość popularne na rynku amerykańskim. Jego istota sprowadza się do zwolnienia ze zobowiązania wobec banku. Zwolnienie takie byłoby warunkowane przeniesieniem przez kredytobiorcę na bank własności do nieruchomości objętej kredytowaniem<sup>27</sup>. Taka możliwość może okazać się szczególnie korzystna dla kredytobiorców, którzy borykają się z trudnościami przy spłacie kredytu. Skorzystanie z opcji „klucz za dług” oznaczałoby ograniczenie odpowiedzialności z tytułu zobowiązania jedynie do kredytowanej nieruchomości, a nie do całego majątku klienta.

Wprowadzenie do polskiego porządku kredytu z opcją „klucz za dług” wiązać się będzie z koniecznością przeorganizowania przez banki ich strategii zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie. Przede wszystkim,

<sup>25</sup> Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie (projekt nowelizacji), KNF, Warszawa 2018, s. 61.

<sup>26</sup> *Ibidem*, s. 49.

<sup>27</sup> *Ibidem*, s. 11.

analizując ryzyko kredytowe, bank będzie zmuszony uwzględnić specyfikę wynikającą z odmiennej konstrukcji tego typu kredytów (wiąże się to w dużej mierze z uwzględnieniem zmiany wartości nieruchomości w momencie przenoszenia jej wartości na bank w porównaniu z jej wartością w chwili udzielania kredytu).

Dokonując oceny kredytobiorcy, bank posługuje się różnymi wskaźnikami, wśród których należy wymienić wskaźnik Dtl oraz Dstl. Pierwszy odnosi się do relacji między wydatkami związanymi z obsługą zobowiązań kredytowych i finansowych (innych niż kredytowe) a dochodem kredytobiorcy. Drugi natomiast obrazuje, jaka część dochodów uzyskanych przez gospodarstwo domowe dedykowana jest obsłudze zadłużenia<sup>28</sup>.

W Rekomendacji T (dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych) czytamy, że to zarząd banku decyduje o poziomie wskaźnika Dtl (uwzględniając specyfikę danego produktu, rodzaj działalności prowadzonej przez bank czy też docelową grupę klientów, do której produkt jest skierowany)<sup>29</sup>. Mimo tej dowolności organ nadzoru zaleca, aby w przypadku kredytów w opcję „klucz za dług” omawiany wskaźnik nie przekraczał 35%. W praktyce oznacza to, że kredytobiorca nie może więcej niż 35% swojego dochodu przeznaczać na spłatę zobowiązań kredytowych i pozostałych finansowych innych niż kredytowe<sup>30</sup>. Komisja Nadzoru Finansowego sugeruje ponadto, aby omawiany rodzaj kredytu oferowany był jedynie tym klientom, których dochody są wyższe od średniego poziomu wynagrodzeń w gospodarce lub regionie zamieszkania<sup>31</sup>.

## 5. Wkład własny

Jednym z podstawowych wymogów, jakie banki stawiają przed klientami ubiegającymi się o kredyt hipoteczny, jest konieczność wniesienia wkładu własnego, będącego udziałem środków kredytobiorcy w wartości całej inwestycji<sup>32</sup>.

Problematyka wkładu własnego wygląda zgoła inaczej w przypadku analizowanych już kredytów z opcją „klucz za dług”. KNF rekomenduje, aby banki, które posiadałyby takie rozwiązanie w swojej ofercie, nie zaliczały na poczet wkładu własnego wartości gruntu, na którym docelowo ma się znajdować kredytowana nieruchomość. Ponadto organ nadzoru wskazuje, że przy tego rodzaju kredytach

<sup>28</sup> M. Solarz, *Zwiększanie odporności finansowej gospodarstw domowych jako warunek trwałej inkluzji finansowej*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska, sectio H — Oeconomia” 49, 2015, nr 4, s. 523.

<sup>29</sup> *Rekomendacja T dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych*, KNF, Warszawa 2013, s. 21.

<sup>30</sup> *Rekomendacja S* (projekt nowelizacji), s. 24.

<sup>31</sup> *Ibidem*.

<sup>32</sup> Z. Dobosiewicz, *Kredyt hipoteczny...*, s. 43.

wysokość wkładu własnego powinna wynosić minimum 30% wartości nieruchomości (co jest wartością znacząco wyróżniającą ten kredyt na tle pozostałych)<sup>33</sup>.

Analiza oferty kredytowej polskich banków pokazuje, że wysokość wkładu własnego znacząco wpływa na oprocentowanie kredytu, co przekłada się na wysokość spłacanych rat. Na przykładzie oferty kredytu hipotecznego *Własny kąt* banku PKO BP widoczne jest, że im wyższy wkład własny wnoszony przez kredytobiorcę, tym niższa rata. W zaprezentowanym przykładzie przy kredycie w wysokości 300 tys. zł zaciągniętym na zakup lub budowę nieruchomości, który będzie spłacany przez 360 miesięcy w ratach równych przy najniższym wkładzie własnym (od 10% do 20%) wysokość raty wynosi 1477 zł. Jeśli przy pozostałych warunkach niezmiennych wkład własny zwiększymy do ponad 50%, miesięczna rata zmniejszy się o 66 zł (co w ciągu całego okresu kredytowania przełoży się na 23 760 zł oszczędności dla kredytobiorcy).

Tabela 1. Wpływ wysokości wkładu własnego na wysokość raty kredytu. Kredyt *Własny kąt*, PKO Bank Polski

Kredyt w wysokości 300 tys. zł na okres 30 lat		
Wysokość wkładu własnego [%]	Wysokość raty [zł]	Łącznie do spłaty [zł]
10–20	1477	531 720
20–30	1426	513 360
30–50	1421	511 560
50–100	1411	507 960

Źródło: Opracowanie własne na podstawie oferty banku PKO BP.

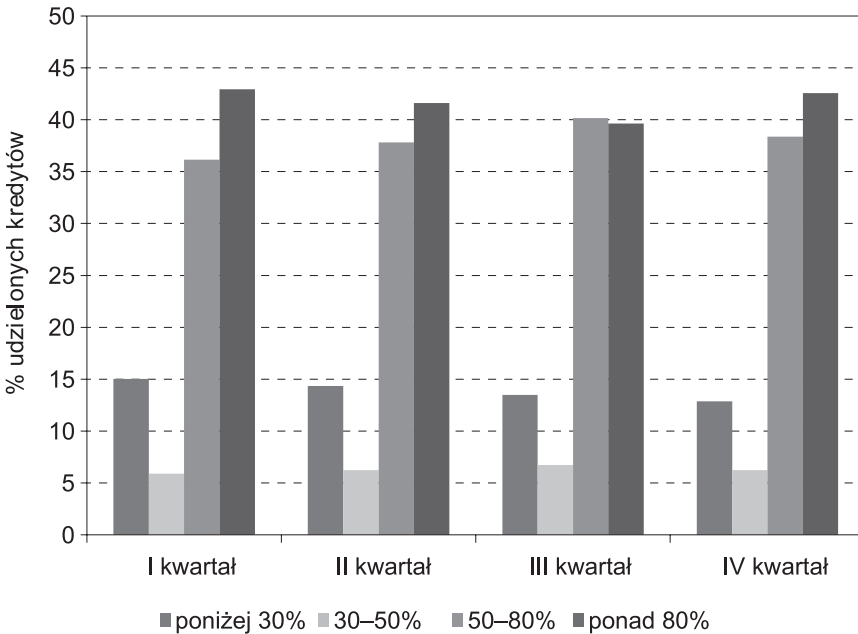
Rozpatrując problematykę wkładu własnego, należy skupić się dodatkowo na wskaźniku LtV (ang. *loan to value*). Jest to parametr mówiący o stosunku wartości kredytu do wartości nieruchomości<sup>34</sup>. Zależność ta wskazuje, że niższa wartość wskaźnika LtV jest jednoznaczna z wyższym stopniem zabezpieczenia spłaty kredytu, co z kolei przekłada się na niższe ryzyko kredytowe<sup>35</sup>. Zgodnie z projektem nowej Rekomendacji S za ustalenie maksymalnego poziomu wartości omawianego wskaźnika odpowiada zarząd banku, który podejmując decyzję, powinien uwzględnić aspekty takie, jak: rodzaj danej nieruchomości, czas trwania

<sup>33</sup> Rekomendacja S (projekt nowelizacji), s. 34–35

<sup>34</sup> E. Kowalewska, *Szczególna rola kredytów mieszkaniowych na rynku usług bankowych*, [w:] *Współczesne problemy bankowości i sektora finansów publicznych*, t. 2, red. E. Kowalewska, Szczecin 2016, s. 91.

<sup>35</sup> E. Wiszniewski, *Wskaźnik LTV a wartość bilansowa ekspozycji kredytowej zabezpieczonej hipotecznie*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego. Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia” 2011, nr 32 (625), s. 200.

umowy czy też rodzaj oprocentowania<sup>36</sup>. Dane Ogólnopolskiego raportu o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości AMRON-SARFiN, przygotowanego na zlecenie Związku Banków Polskich, pokazują, że w wypadku ponad 40% nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w 2018 roku wskaźnik LtV wynosił 80%<sup>37</sup> (rys. 3).



Rysunek 3. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów hipotecznych (% wszystkich umów kredytowych) w poszczególnych kwartałach 2018 roku

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: *Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*, nr 38 (4/2018), Warszawa 2018, s. 17.

Na podstawie wcześniejszych rozważań można wysnuć wnioski, że im wyższa wartość LtV, tym wyższe będą koszty danego kredytu. Wynika to z większego ryzyka, jakie ponosi bank, finansując nieruchomość wyższą kwotą.

## Podsumowanie

Niesłabnąca popularność detalicznych kredytów hipotecznych wskazuje na ważne miejsce, jakie ten produkt bankowy zajmuje na polskim rynku finansowym. Długość okresu kredytowania (kredyty mieszkaniowe udzielane są bowiem

<sup>36</sup> *Rekomendacja S* (projekt nowelizacji), s. 43

<sup>37</sup> *Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych*, s. 17.

najczęściej na ponad 25 lat) wpływa na liczne problemy, z jakimi muszą zmierzyć się uczestnicy rynku.

Dla wielu kredytobiorców najważniejszym kryterium uwzględnianym przy wyborze oferty konkretnego banku jest proponowane przez niego oprocentowanie. Jak wskazano w niniejszym opracowaniu, oprocentowanie jest czynnikiem, który w największym stopniu wpływa na koszt kredytu. Elementem istotnie oddziałującym na ostateczną cenę kredytu jest ponadto marża. Na gruncie poczynionych analiz należy wystrzegać się błędnego myślenia, że jedynie marża jest „czystym zyskiem” dla banku. Jak wskazano bowiem, cena, jaką bank w rzeczywistości musi zapłacić za pozyskanie kapitału niezbędnego do działalności kredytowej, jest zdecydowanie niższa, niż wskazuje stawka WIBOR, a co za tym idzie, korzyści banku z akcji kredytowej są znacznie wyższe niż wysokość marży.

Mimo niespotykanej na skalę europejską popularności kredytów hipotecznych oprocentowanych zmienną stopą procentową na polskim rynku można spotkać kilka ofert kredytów opartych na oprocentowaniu stałym (częściowo stałym). Niewątpliwie krokiem istotnie przyczyniającym się do popularyzacji takiego sposobu oprocentowania są propozycje Komisji Nadzoru Finansowego zawarte w projekcie nowelizacji Rekomendacji S.

Organ nadzoru proponuje także wprowadzenie na polski rynek rozwiązania całkowicie nowego. Dzięki opcji „klucz za dług” kredytobiorca mógłby zostać zwolniony ze zobowiązania wobec banku dzięki przepisaniu na niego własności do nieruchomości objętej kredytowaniem. Należy jednak nadmienić, że propozycje Komisji Nadzoru Finansowego zawierają jedynie ogólny zarys tego rozwiązania. Brak odpowiednich regulacji prawnych w tym zakresie oraz szczegółowych wskazań całościowego zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie z wykorzystaniem strategii „klucz za dług” wskazuje, że w najbliższym czasie koncepcja ta pozostanie jedynie w fazie planów. Ekspertcy uważają, że opcja taka byłaby istotnie formą zabezpieczenia i ochrony konsumentów, jednakże w praktyce może okazać się zbyt droga i przez to nieznajdująca zainteresowania. Należy się zastanowić, czy polskie banki byłyby zainteresowane wprowadzaniem do swojej oferty tego typu kredytów. Proponowanie klientom kredytu z opcją „klucz za dług” obligowałoby bank do dodatkowych analiz związanych między innymi ze zbadaniem korelacji między zmianami cen na rynku nieruchomości a stratami, jakie on poniesie przy przeniesieniu własności nieruchomości. Szczególna specyfika takiego rozwiązania wiązałaby się niewątpliwie z wyższym kosztem kredytu.

Ważną kwestią dla klientów detalicznych jest także konieczność wniesienia odpowiedniego wkładu własnego, który jest udziałem kredytobiorcy w całości inwestycji. Przedstawiona analiza wyraźnie wskazuje na istotną korelację między wysokością wkładu własnego a całkowitym kosztem kredytu. Ponadto kredytobiorca powinien starać się o jak najniższą wartość wskaźnika LtV, co będzie przekładać się na redukcję ryzyka kredytowego.

## Bibliografia

- Buczowska A., *Cele przedsiębiorstwa a pomiar jego dokonań*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego nr 684. Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia” 2012, nr 45.
- Dobbie W., Song J., *Debt Relief and Debtor Outcomes: Measuring the Effects of Consumer Bankruptcy Protection*, NBER Working Paper No. 20520, Cambridge 2014.
- Dobosiewicz Z., *Kredyt hipoteczny. Poradnik*, Warszawa 2010.
- Dobosiewicz Z., *Podstawy bankowości*, Warszawa 1997.
- Główna G., *Mieszkańcy kredyt hipoteczny w Polsce*, Warszawa 2010.
- Hypostat 2018. A review of Europe's mortgage and housing markets*, European Mortgage Federation, <https://hypo.org/ecbc/press-release/emf-hypostat-2018-unveiling-annual-statistics-insights-european-beyond-housing-mortgage-markets/> (dostęp: 4.05.2019).
- Korenik D., *Odpowiedzialność banku komercyjnego. Próba syntezy*, Warszawa 2009.
- Kowalewska E., *Szczególna rola kredytów mieszkaniowych na rynku usług bankowych*, [w:] *Współczesne problemy bankowości i sektora finansów publicznych*, t. 2, red. E. Kowalewska, Szczecin 2016.
- Li W., White M.J., *Mortgage default, foreclosure, and bankruptcy*, NBER Working Paper No. 15472, Cambridge 2009, s. 7.
- Maciaszczyk M., *Znikający rynek stawek WIBOR. Efekt zmian regulacyjnych dla wyceny stóp rynku międzybankowego w Polsce*, „Bank i Kredyt” 49, 2018, nr 3.
- Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości, nr 38 (4/2018)*, Warszawa 2018, [zbp.pl/public/repozytorium/wydarzenia/images/luty\\_2019/Raport\\_AMRON-SARFiN\\_Nr\\_4\\_2018\\_PL.pdf](http://zbp.pl/public/repozytorium/wydarzenia/images/luty_2019/Raport_AMRON-SARFiN_Nr_4_2018_PL.pdf) (dostęp: 13.05.2019).
- Olesiak K., Zawadzki A., *Podstawy bankowości*, Warszawa 2002.
- Rajczyk M., *Ryzyko w działalności banków komercyjnych*, [w:] *Ryzyko w działalności banków komercyjnych*, red. J. Stacharska-Targosz, Poznań 2000.
- Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie* (projekt nowelizacji), KNF, Warszawa 2018, [www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/projekt\\_znowelizowanej\\_Rekomendacji\\_S\\_62603.pdf](http://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/projekt_znowelizowanej_Rekomendacji_S_62603.pdf) (dostęp: 30.04.2019).
- Rekomendacja T dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych*, KNF, Warszawa 2013, [https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Rekomendacja\\_T\\_%2814\\_09\\_2018%29\\_63160.pdf](https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Rekomendacja_T_%2814_09_2018%29_63160.pdf) (dostęp: 13.05.2019).
- Rynki finansowe. Organizacja, instytucje, uczestnicy*, red. U. Banaszczyk-Soroka, Warszawa 2014.
- Sitek M., *Bankowość hipoteczna i rynek nieruchomości*, Warszawa 2011.
- Solarz M., *Zwiększanie odporności finansowej gospodarstw domowych jako warunek trwałej inkluzji finansowej*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska, sectio H — Oeconomia” 49, 2015, nr 4.
- Świat bankowości*, red. M. Zaleska, Warszawa 2018.
- Talecka A., Niczyporuk P., *Bankowość: system bankowy i usługi*, Białystok 2004.
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku Prawo bankowe (Dz.U. z 1997 r. Nr 140, poz. 939).
- Ustawa z dnia 23 marca 2017 roku o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz.U. 2017 poz. 819).
- Wiszniewski E., *Wskaźnik LTV a wartość bilansowa ekspozycji kredytowej zabezpieczonej hipotecznie*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego. Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia” 2011, nr 32 (625).
- Współczesna bankowość*, red. M. Zaleska, t. 1, Warszawa 2007.