



Złożenie pracy online:
2016-11-16 10:51:38
Kod pracy:
330/3710/CloudA

Katarzyna Nyczaj
(nr albumu: 20633)

Praca magisterska

Program rządowy „Mieszkanie dla Młodych” w systemie kredytów hipotecznych banków komercyjnych

The 'Flat for the Young' government scheme as part of commercial banks' mortgage loan system

Wydział: Wydział Nauk Społecznych i Informatyki

Kierunek: Zarządzanie

Specjalność: zarządzanie firmą

Promotor: dr Andrzej Gwizdź

Autorka niniejszej pracy pragnie złożyć podziękowania Panu dr Andrzejowi Gwiżdżowi za
wszechstronną i nieocenioną pomoc



Streszczenie

W pracy przedstawiono i omówiono rządowy program „Mieszkanie dla Młodych”, mający na celu pomoc państwa w uzyskaniu kredytu na zakup nieruchomości. W szczególności zaprezentowano wszystkie aspekty formalno-prawne Programu, jego kryteria i uwarunkowania. Przedstawiono zakres zmian w Programie, które zaszły w trakcie jego obowiązywania. W części wprowadzającej omówiono istotę systemu bankowego, jego strukturę oraz scharakteryzowano operacje bankowe. Punktem wyjścia do dalszych rozważań było także omówienie roli Komisji Nadzoru Finansowego i jej wpływu na sektor bankowy. W miejscu tym przedstawiono i omówiono przede wszystkim Rekomendację S, regulującą rynek kredytów hipotecznych. W dalszej części opracowania przedstawiono specyfikę kredytu hipotecznego. W części tej poświęcono również uwagę zagadnieniom związanym z udzielaniem kredytów hipotecznych tj. ryzyku kredytowemu i procedurom przyznawania kredytu oraz omówiono formy zabezpieczeń kredytów hipotecznych. W pracy przedstawiono także i omówiono mniej popularną stronę Programu „Mieszkanie dla Młodych” związaną z budową domu. W ostatniej części pracy dokonano oceny Programu na podstawie badania przeprowadzonego wśród jego beneficjentów oraz doradców kredytowych zajmujących się pomocą przy uzyskiwaniu kredytów hipotecznych. Wyniki badania stanowiły podstawę do zweryfikowania sformułowanych hipotez badawczych.

Słowa kluczowe

Mieszkanie dla Młodych, kredyt hipoteczny, wkład własny, Rekomendacja S, procedury kredytowe, zdolność kredytowa, ryzyko kredytowe, system bankowy, rynek nieruchomości



Abstract

The thesis describes and discusses the Polish government's 'Flat for the Young' scheme designed to help young people to take out a mortgage on residential properties. In particular, all the formal and legal aspects of the scheme are presented, together with the eligibility criteria and access requirements. In addition, the description of the scheme includes the modifications made to it after it was launched. The introductory part discusses the essence of the banking system and its structure, describes different types of banking operations. As a starting point for further considerations, the role of the Polish Financial Supervision Authority and its impact on the banking sector are discussed. That discussion includes, above all, Recommendation S - authority's regulation for the market of mortgage loans. The next part of the thesis looks at the features of the mortgage loan. This part also deals with aspects of mortgage lending, such as credit risk, lending procedures, different types of security for mortgage repayment. The last part of the thesis is an assessment of the scheme based on a survey in a group of beneficiaries of the scheme and of mortgage advisers. The results of the survey were used to verify the research hypotheses.

Keywords

'Flat for the Young' scheme, mortgage loan, mortgage deposit, Recommendation S, lending procedures, creditworthiness, credit risk, banking system, real estate market



Spis treści

Wstęp	2
1. Funkcjonowanie systemu bankowego w gospodarce rynkowej	5
1.1 System bankowy	5
1.2 Struktura systemu bankowego	10
1.3 Rodzaje operacji bankowych	15
1.4 Wpływ Komisji Nadzoru Finansowego na funkcjonowanie rynku bankowego.....	20
2. Kredyt hipoteczny jako produkt bankowy	26
2.1 Pojęcie oraz specyfika kredytu hipotecznego	26
2.2 Ryzyko kredytowe i narzędzia jego ograniczania.....	29
2.3 Stosowane przez bank zabezpieczenia kredytów hipotecznych.....	34
2.4 Tryb postępowania kredytowego – procedury	39
3. Program „Mieszkanie dla Młodych” jako forma aktywnej polityki społecznej państwa i jego ewolucja	45
3.1 Formalno-prawne aspekty udzielania wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat.....	45
3.2 Zasady wyznaczania wysokości finansowego wsparcia	50
3.3 Procedura kredytowa w programie Mieszkanie dla Młodych oraz prawa i obowiązki beneficjenta.....	58
3.4 Budowa domu jako alternatywa zakupu mieszkania	62
4. Program „Mieszkanie dla Młodych” oraz jego ewolucja w ocenie beneficjentów	66
4.1 Cel, hipotezy i metoda badań	66
4.2 Organizacja i analiza wyników badań.....	68
4.3 Odpowiedzi na pytania badawcze i weryfikacja hipotez	80
Zakończenie	84
Bibliografia	85
Spis Literatury	85
Spis aktów prawnych	86
Spis stron internetowych	87
Spis rysunków	89
Spis tabel	89
Spis wykresów.....	89
Spis wzorów	90
Załącznik	92



Wstęp

Jedną z podstawowych potrzeb ludzkich jest posiadanie własnego miejsca zamieszkania, którym jest dom lub mieszkanie. Niejednokrotnie jest to największy wydatek w życiu, gdyż ceny nieruchomości oscylują z reguły w okolicach od stu do kilkuset tysięcy złotych. Większość ludzi nie jest w stanie zaoszczędzić na zakup mieszkania lub domu z bieżących dochodów.

Na przestrzeni lat wykształcił się produkt bankowy, wychodzący naprzeciw oczekiwaniom osób, pragnących posiadać własne lokum, a nie posiadających wystarczających środków. Produktem tym jest kredyt hipoteczny, który pozwala na zakup nieruchomości i rozłożenie spłaty na długi okres czasu. Dzięki swojemu długoterminowemu charakterowi, rozwiązanie to jest często jedynym możliwym sposobem na posiadanie własnego mieszkania. Specyfika kredytu hipotecznego, czyli zabezpieczenie spłaty w formie hipoteki na nieruchomości sprawia, iż na tle innych kredytów jest to stosunkowo tanie rozwiązanie. Kredyt hipoteczny jest bowiem najniżej oprocentowaną formą pożyczenia środków na zakup nieruchomości.

Ze względu na specyfikę kredytów hipotecznych - tj. długoterminowość, wysokie kwoty oraz ryzyka związane z ich zaciąganiem - obszar ten podlega pewnemu nadzorowi oraz ogólnym zaleceniom co do ich udzielania. Regulacja i nadzór rynku kredytów hipotecznych wynika również z doświadczeń, jakie w ostatnich latach przyniósł kryzys finansowy odczuwalny niemal na całym świecie. Podłożem kryzysu finansowego był bowiem kryzys na rynku nieruchomości, który bezpośrednio powiązany jest z rynkiem kredytów hipotecznych.

Jednym z zaleceń dotyczących udzielania kredytów hipotecznych jest konieczność posiadania własnych środków, które powinny być wniesione w zakup nieruchomości. Założeniem tej regulacji jest ograniczenie ryzyka niespłacania kredytu, co w efekcie ma sprawiać, że rynek kredytów hipotecznych oraz powiązany z nim rynek nieruchomości będą mniej podatne na turbulencje. Potencjalny kredytobiorca winien zatem posiadać środki pozwalające chociaż w części na pokrycie ceny zakupu nieruchomości.

Trudność ze spełnieniem wymogu posiadania wkładu własnego przy zakupie nieruchomości, w największym stopniu dotyka młodych ludzi. Rozwój zawodowy, chęć uniezależnienia się od rodziców, zakładanie własnej rodziny to tylko niektóre z powodów, dla których młodzi ludzie chcą zakupić własną nieruchomość. Jednocześnie osoby te najczęściej stoją u progu swojej kariery zawodowej, a co za tym idzie uzyskiwane przez nie dochody nie



są jeszcze na najwyższym poziomie. Gromadzenie oszczędności w tym okresie życia nie jest łatwym zadaniem, ze względu na ciągle rosnące potrzeby i związane z nimi wydatki.

Problem ten zauważony został przez państwo, które w pewnym stopniu wychodzi naprzeciw potrzebom młodych ludzi. Państwo chce pomagać tym osobom w uzyskaniu kredytu poprzez dofinansowanie własnego wkładu. W tym celu powstał rządowy program wsparcia młodych osób przy zakupie własnego mieszkania – Program „Mieszkanie dla Młodych”.

Niniejsza praca stanowi prezentację i ewolucję rządowego programu „Mieszkanie dla Młodych”. W szczególności jest przedstawieniem zmian, które zaszły w trakcie obowiązywania Programu. Wybór tematu podyktowany był przeświadczeniem o dużej wadze tego zagadnienia, a także faktem, iż temat ten na co dzień wiąże się z obowiązkami zawodowymi autorki.

Celem pracy jest próba oceny Programu i jego ewolucji oraz poznanie opinii osób, które skorzystały z tej formy pomocy państwa. Mając na uwadze powyższe, w pracy postawiono pytania badawcze oraz hipotezy, które zostały zweryfikowane na podstawie uzyskanych wyników badań.

Praca składa się z czterech rozdziałów.

Pierwszy rozdział zatytułowany „Funkcjonowanie systemu bankowego w gospodarce rynkowej” zawiera opis struktury tego systemu wraz z jego elementami, opierający się na aktach prawnych regulujących jego działanie. Przybliży rodzaje operacji bankowych i wyjaśnia, jak Komisja Nadzoru Finansowego wpływa na funkcjonowanie rynku bankowego w Polsce.

Drugi rozdział noszący tytuł „Kredyt hipoteczny jako produkt bankowy” stanowi przedstawienie specyfiki kredytów mieszkaniowych i budowlanych. Omówiono tu również ryzyko kredytowe jak i narzędzia służące jego ograniczaniu. W rozdziale tym znalazły się także informacje o zabezpieczeniach kredytów hipotecznych stosowanych przez banki. Podsumowanie rozdziału stanowi opis procedur w trybie postępowania kredytowego.

Trzeci rozdział pod tytułem „Program „Mieszkanie dla Młodych” jako forma aktywnej polityki społecznej państwa i jego ewolucja” przedstawia formalno-prawne aspekty udzielania wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat i zasady wyznaczania wysokości przekazywanych środków. W rozdziale tym opisano również tryb ubiegania się o dofinansowanie z Programu oraz prawa i obowiązki beneficjenta. Wspomniano w nim również o pomocy państwa dla osób budujących dom.



Czwarty rozdział zatytułowany „Program „Mieszkanie dla Młodych” oraz jego ewolucja w ocenie beneficjentów” zawiera analizę wyników badania ankietowego przeprowadzonego wśród beneficjentów Programu i doradców finansowych wspomagających klientów w procesie uzyskania dofinansowania wkładu własnego pochodzącego z Funduszu Dopłat.



Rozdział 1. Funkcjonowanie systemu bankowego w gospodarce rynkowej

1.1 System bankowy

Realia w gospodarce rynkowej zazwyczaj sprowadzają się do tego, iż występują w niej podmioty dysponujące pewnymi nadwyżkami finansowymi oraz podmioty, które w danym okresie wykazują zapotrzebowanie na dodatkowe środki celem ich zainwestowania bądź wydatkowania. Mało prawdopodobne jest, że naprzeciwko siebie staną osoby, których oczekiwania zbiegną się tak pod kątem ilości środków jak i czasu ich przekazania. Elementem niezbędnym, aby doszło do zawarcia takiej umowy jest również cena, której ustalenie bez udziału innego podmiotu jest również rzadko spotykaną sytuacją. Niemal niezbędnym staje się zatem występowanie dodatkowej strony godzącej interesy pożyczkodawcy i pożyczkobiorcy jaką jest bank.

Definicja banku utworzona i poprawiona w ramach projektu zrealizowanego we współpracy z Narodowym Bankiem Polskim (NBP) mówi o banku jako „osobie prawnej wykonującej na podstawie odpowiednich zezwoleń działalność gospodarczą, polegającą na przyjmowaniu depozytów, udzielaniu kredytów oraz wykonywaniu innych czynności określonych przepisami prawa i wymienionych w statucie banku”¹. W Polsce przepisy te stanowi ustawa Prawo bankowe, która definiuje bank jako „osobę prawną utworzoną zgodnie z przepisami ustaw, działającą na podstawie zezwoleń uprawniających do wykonywania czynności bankowych obciążających ryzykiem środki powierzone pod jakimkolwiek tytułem zwrotnym”².

Ogół banków działających na terenie danego kraju oraz normy regulujące ich powiązania i relacje z otoczeniem tworzą system bankowy. System ten to dwustopniowy model, gdzie od funkcji emisyjnej oddzielono funkcję bezpośredniego kredytowania i obsługi bankowej gospodarki, co skutkuje powstaniem dwóch różnych rodzajów instytucji o statusie banku³. System bankowy, według innej definicji, to całokształt instytucji bankowych oraz normy określające wzajemne powiązania i stosunki z otoczeniem. Za podstawę do określenia

¹ Bank, Słownik, Oficjalna strona internetowa Narodowego Banku Polskiego <http://www.nbportal.pl/slownik/pozycje-slownika/bank> (data odczytu 21.08.2016 r.).

² Art. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz.U. 1997 Nr 140 poz. 939 z późn. zm.).

³ L. Góral, M. Karlikowska, K. Koperkiewicz-Mordel, Polskie Prawo Bankowe, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2006, Wydanie III, s. 11.



się systemu bankowego jest uznawane powstanie wielopoziomowego układu, na który składa się bank centralny (emisyjny) i banki komercyjne⁴.

Rolę banku centralnego pełni w Polsce NBP, który nie działa dla zysku i nie prowadzi typowej dla banków komercyjnych działalności, aczkolwiek jest dla nich bankiem prowadząc im rachunki oraz wspomagając odpowiednimi działaniami przy zaburzeniach w płynności. Jego kompetencje zostały określone w Konstytucji RP⁵, ustawie Prawo bankowe i ustawie o Narodowym Banku Polskim⁶.

System bankowy jest jednym z podstawowych elementów całego systemu pośrednictwa finansowego. Struktura systemu bankowego zostanie omówiona w kolejnym podrozdziale. Aby zrozumieć istotę systemu bankowego należy przede wszystkim jednak przyjrzeć się podstawowym zasadom funkcjonowania banków.

Tradycyjnym i głównym przedmiotem działalności banków komercyjnych jest gromadzenie depozytów i udzielanie kredytów.

Depozyty to środki pieniężne, które w danym czasie nie są potrzebne ich właścicielom, a którzy za ich zdeponowanie w banku mogą uzyskać wynagrodzenie w formie odsetek depozytowych. Głównym celem składania depozytów w bankach jest możliwość uzyskania wynagrodzenia przy jednoczesnym ograniczeniu ryzyka utraty powierzonych środków, jakie towarzyszy innym formom lokowania kapitału. Bezpieczeństwo przechowywania pieniędzy w bankach gwarantowane jest przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny (BFG) oraz szereg instytucji takich jak m.in. Komisja Nadzoru Finansowego (KNF).

Istotnym jest też, że dzięki bankom nie ma konieczności poszukiwania chętnych do pożyczania posiadanych oszczędności, gdyż banki zawsze otwarte są na przyjmowanie nowych depozytów. Celem jaki przyświeca bankom przy gromadzeniu środków jest możliwość ich dalszego pożyczania po wyższej stopie procentowej, a działanie takie sprawia, iż bank staje się pośrednikiem i obraca środkami pieniężnymi.

Kredyty zatem są to środki pożyczane przez banki różnym podmiotom i osobom fizycznym, w zamian za co bank pobiera odsetki kredytowe. Bardzo istotne jest, iż nie każdy zainteresowany uzyskaniem kredytu otrzyma go od banku. Podmiot taki musi wylegitymować się wymaganą zdolnością kredytową, której oceny dokonuje bank, a ponadto w wielu

⁴ Współczesny bank, pr. zbior. pod red. W. L. Jaworskiego, Poltext, Warszawa 1998, s. 17.

⁵ Art. 227 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. 1997 nr 78 poz. 483 z późn. zm.).

⁶ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o Narodowym Banku Polskim (Dz.U. 1997 Nr 140 poz. 938 z późn. zm.).



przypadkach wymagane jest od pożyczkobiorcy ustanowienie zabezpieczenia na wypadek braku spłaty kredytu.

Banki pożyczają pieniądze nie tylko w formie kredytów dla swoich klientów, ale również udostępniają je innym bankom. To często spotykane w praktyce rynkowej działanie tworzy międzybankowy rynek pieniężny. Rynek ten polega na tym, iż banki, które posiadają depozyty przekraczające możliwości udzielania kredytów pożyczają je innym bankom, które z kolei na swoją akcję kredytową mają środków zbyt mało.

Ilość środków dostępnych na międzybankowym rynku pieniężnym regulowana jest w znacznym stopniu przez bank centralny, który poprzez operacje otwartego rynku pożycza od banków pieniądze lub sam udziela im pożyczek. Celem tych działań jest utrzymywanie stóp procentowych na rynku międzybankowym na poziomie, do którego dąży bank centralny. Aby stopy procentowe znalazły się na takim poziomie, bank centralny zabiega o to, by podaż środków pieniężnych zgłaszanych przez banki posiadające ich nadmiar znalazła swoje pokrycie w popycie sygnalizowanym przez banki, którym środków brakuje. Dzięki funkcjonowaniu rynku międzybankowego i aktywnemu uczestniczeniu w nim banku centralnego klienci chętni na złożenie depozytu oraz klienci potrzebujący i spełniający warunki do zaciągnięcia kredytu znajdują banki, które zgodzą się zawrzeć z nimi stosowne umowy.

Na wysokość oprocentowania w bankach wpływa przede wszystkim poziom na jakim kształtują się stopy procentowe na rynku międzybankowym. W Polsce stopy te to WIBID (z ang. Warsaw Interbank Bid Rate) czyli referencyjny poziom oprocentowania depozytów oraz WIBOR (z ang. Warsaw Interbank Offered Rate) tj. referencyjna stopa procentowa dla udzielania kredytów. Zgodnie z zasadami rynkowymi WIBID jest zwykle niższy niż WIBOR. Mając na uwadze funkcjonowanie międzybankowego rynku pieniężnego oprocentowanie depozytów oferowane przez banki swoim klientom jest z reguły niższe od WIBORu, zaś oprocentowanie kredytów powyżej WIBORu⁷. Zyskiem dla banku jest marża depozytowa rozumiana jako różnica pomiędzy oprocentowaniem depozytu oraz WIBORu oraz marża kredytowa, która stanowi różnicę między oprocentowaniem kredytu i WIBORu.

Współcześnie banki nie ograniczają się jedynie do udzielania kredytów i przyjmowania depozytów. W ofercie banków można znaleźć szereg produktów i usług, których sprzedaż umożliwia bankom generowanie dodatkowych zysków. Również formy

⁷ Zdarza się, że banki oferują klientom oprocentowanie depozytu niższe niż WIBOR. Dzieje się tak w sytuacji, gdy mają utrudniony dostęp do środków pieniężnych na rynku międzybankowym lub gdy chcą przyciągnąć nowych klientów.



korzystania z usług i produktów bankowych znacznie ewoluowały na przestrzeni ostatnich dekad. Dziś można założyć lokatę czy zaciągnąć kredyt nawet bez wychodzenia z domu za pomocą kanałów takich jak telefon czy Internet.

Banki funkcjonujące w Polsce tworzą system banków komercyjnych i działają po to, aby przynieść zysk swoim właścicielom jednocześnie spełniając rolę instytucji zaufania publicznego. Bankructwo któregoś z banków może prowadzić do utraty zaufania klientów, nagłego wycofywania depozytów i dalszej destabilizacji całego systemu bankowego. W takich momentach depozytariusze niekoniecznie muszą kierować się zdrowym rozsądkiem i bezpieczeństwem wynikającymi z funkcjonowania BFG. Aby zminimalizować ryzyko destabilizacji systemu bankowego działalność banków jest monitorowana przez KNF oraz podlega przepisom prawa polskiego i unijnego. Nadzór ten ma zapewnić przede wszystkim bezpieczeństwo ulokowanych w bankach środków ale i fachowe i efektywne zarządzanie bankami.

Bardzo ważnym czynnikiem wpływającym na funkcjonowanie systemu bankowego jest jego otoczenie. Warunki w jakich działa system bankowy umożliwiają mu kompleksową obsługę całej gospodarki i rzutują na funkcjonowanie poszczególnych banków⁸.

Otoczenie, w jakim funkcjonuje system bankowy przedstawiono na rysunku numer 1.

Do głównych czynników otoczenia systemu bankowego zaliczyć można aspekty prawne, ekonomiczne, polityczne, społeczne, kulturowe i demograficzne. Ich obserwacja i właściwa interpretacja jest podstawą do podejmowania skutecznych decyzji⁹.

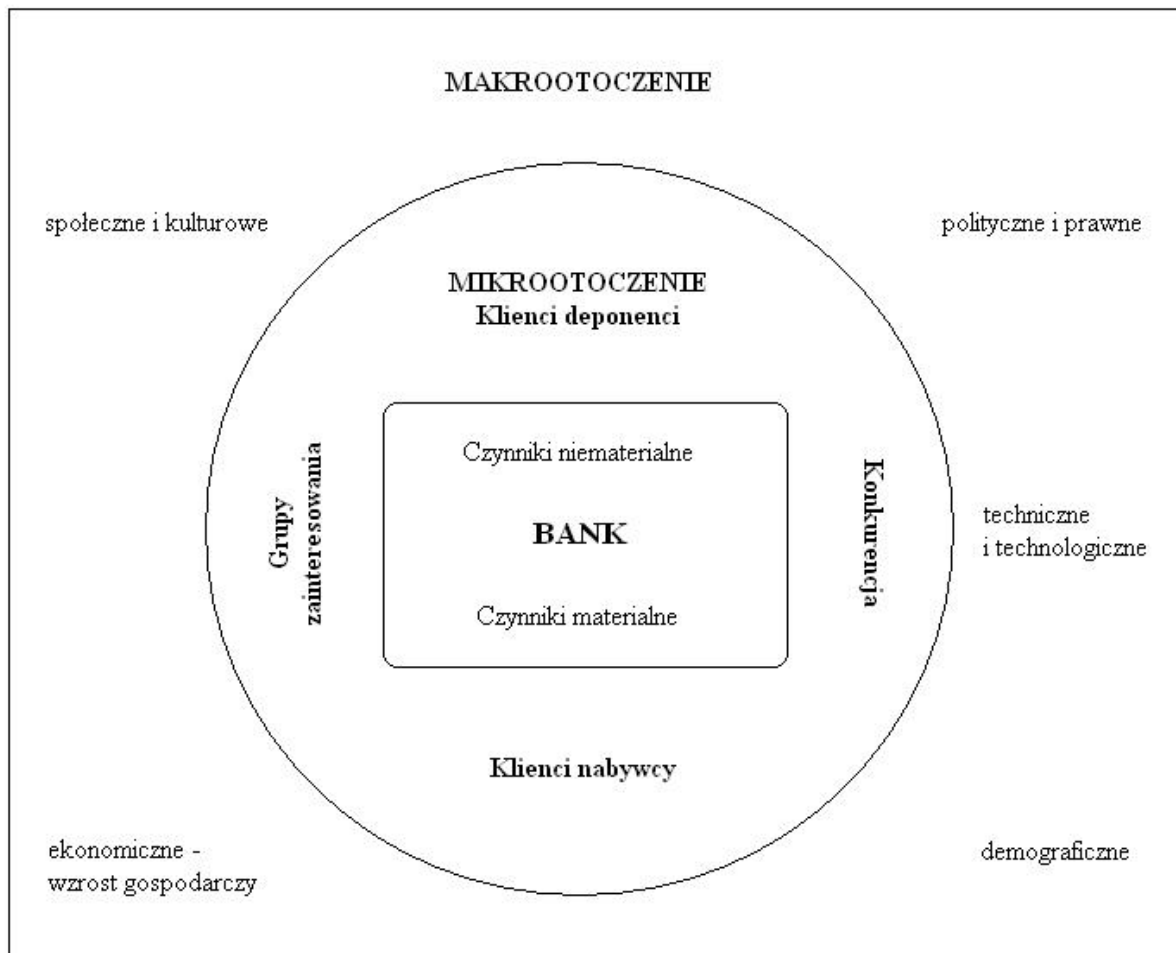
Na sektor bankowy podstawowy wpływ mają czynniki ekonomiczne takie jak stopa inflacji, dynamika wzrostu gospodarczego, poziom i dynamika inwestycji, konsumpcji oraz dochody realne ludności. Rozwój gospodarczy w znacznej mierze przekłada się na zapotrzebowanie na produkty i usługi bankowe. Wzrost zamożności społeczeństwa generuje większe wydatki konsumpcyjne co w efekcie wpływa na popyt na kredyty mieszkaniowe czy też konsumpcyjne. Nie bez znaczenia w kreowaniu popytu konsumpcyjnego jest państwo, które wpływa na jego poziom poprzez narzędzia polityki fiskalnej.

⁸ J. Gwizdała, Ryzyko kredytowe w działalności banku komercyjnego, Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk 2011, s. 17.

⁹ J. Gwizdała, Ryzyko kredytowe ... op. cit., s. 17.



Rysunek 1. Bank i jego otoczenie



Źródło: J. Gwizdała, Ryzyko kredytowe w działalności banku komercyjnego, Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk 2011, s. 18.

Czynniki prawne i polityczne są równie istotnymi elementami otoczenia systemu bankowego. Kierunek w kształtowaniu krajowego systemu finansowego wybierany przez rządzących i wprowadzany w życie poprzez stosowne narzędzia legislacyjne ma duże znaczenie dla funkcjonowania systemu bankowego. Regulacje prawne z obszaru polityki pieniężnej czy nadzorczej determinują często działalność banków komercyjnych.

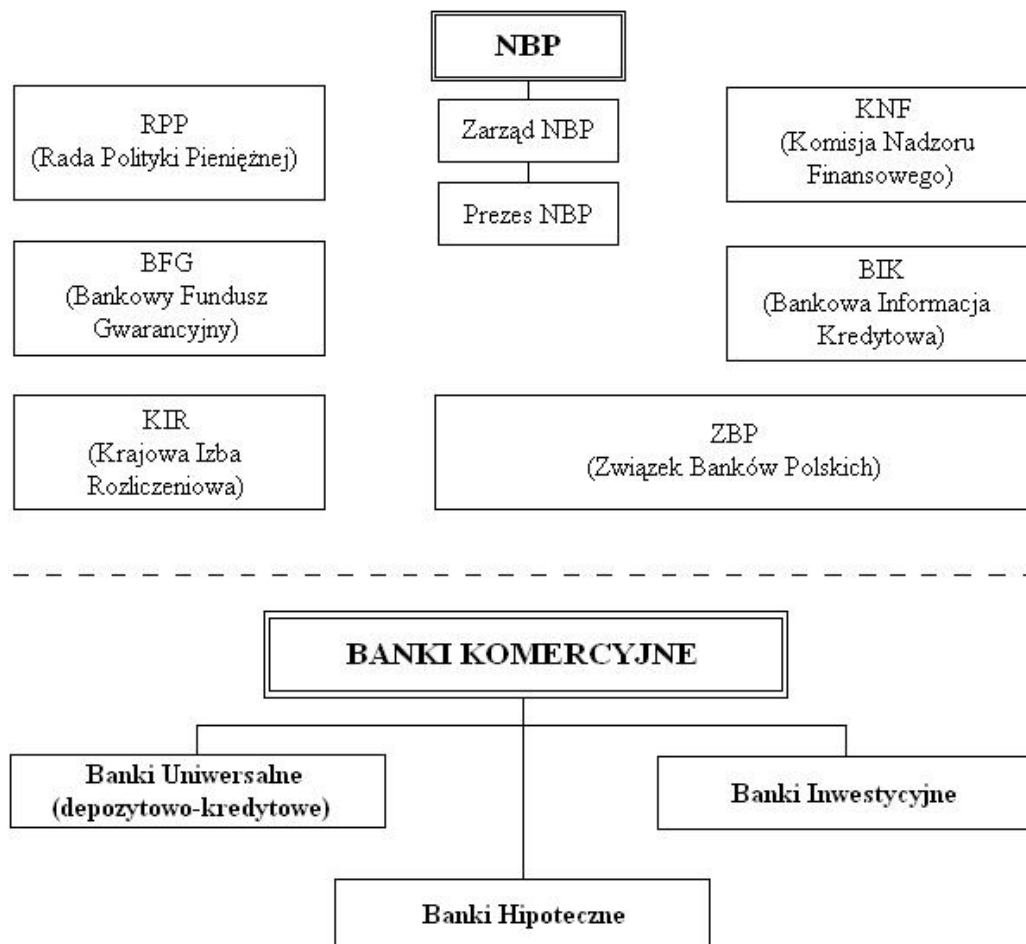
Otoczenia demograficzne, społeczne i kulturowe mają znaczenie przy obieraniu kierunków w jakim banki podążają przy przygotowywaniu ofert i opracowywaniu długofalowych strategii. Przyrost wiedzy ekonomicznej w społeczeństwie, rozwój techniczny i technologiczny mają wpływ na coraz wyższe wymagania co do usług świadczonych przez banki.

Ważnymi czynnikami otoczenia banku są również wskaźniki zaufania, jakość obsługi i poziom zadowolenia klientów z usług świadczonych przez banki. Nie bez znaczenia jest też konkurencja pomiędzy bankami komercyjnymi oraz relacje banków z klientami.

1.2 Struktura systemu bankowego

Struktura systemu bankowego w Polsce charakteryzuje się układem dwustopniowym, który przedstawiono na rysunku numer 2. W modelu tym można wyróżnić instytucje zewnętrzne w stosunku do banków oraz banki.

Rysunek 2. Struktura systemu bankowego w Polsce



Źródło: J. Gwizdała, Ryzyko kredytowe w działalności banku komercyjnego, Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk 2011, s. 15.



System bankowy w Polsce skupia się wokół banku centralnego. Bank centralny jest instytucją emitującą monety i banknoty, nadzorującą stabilność monetarną. W Polsce funkcję tę pełni Narodowy Bank Polski (NBP). Jego głównym celem jest „dbanie o stabilność poziomu cen, przy jednoczesnym wspieraniu polityki gospodarczej kraju, jeżeli nie narusza to celu podstawowego NBP”¹⁰. Do organów NBP należy¹¹:

- Prezes NBP (powoływany jest przez Sejm na wniosek Prezydenta RP, okres trwania jego kadencji to 6 lat),
- Rada Polityki Pieniężnej (na czele RPP stoi Prezes NBP, w jej skład wchodzi także 3 członków powoływanych przez Sejm, 3 członków powoływanych przez Senat i 3 przez Prezydenta RP),
- Zarząd NBP (w jego skład wchodzi: prezes NBP, jako przewodniczący, oraz od 6 do 8 członków Zarządu, w tym dwóch wiceprezesów NBP).

Zadania NBP są skoncentrowane wokół czterech obszarów działalności¹²:

- emisji pieniądza,
- regulowania działalności kredytowej banków,
- rozliczeń pieniężnych,
- gospodarki dewizowej.

W stosunku do powyższych funkcji, NBP realizuje nie tylko własne zadania, ale także jest uprawniony do sprawowania nadzoru nad działalnością wszystkich banków.

Głównym zadaniem polityki pieniężnej NBP, wyznaczonej przez RPP, jest podtrzymywanie stabilnego poziomu cen¹³. W ramach instrumentów polityki pieniężnej NBP wykonuje następujące zadania¹⁴:

- gromadzi obowiązkowe rezerwy banków,
- udziela bankom kredytu refinansowego,
- udziela kredytu Bankowemu Funduszowi Gwarancyjnemu,
- przyjmuje od banków weksle od dyskonta i redyskonta,
- wprowadza poszczególne ograniczenia do systemu pieniężnego,
- podejmuje działania na rynku papierów wartościowych.

¹⁰ Współczesna Bankowość, pr. zbior. pod red. M. Zaleskiej, Difin, Warszawa 2007, s. 24.

¹¹ Ibidem, s. 25.

¹² J. Gliniecka, System bankowy w regulacjach polskich i unijnych, Oficyna Wydawnicza Branta, Bydgoszcz-Gdańsk 2004, s. 159.

¹³ Polityka Pieniężna, Oficjalna strona internetowa Narodowego Banku Polskiego http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/polityka_pieniezna/polityka_pieniezna.html, (data odczytu 23.08.2016 r.).

¹⁴ Z. Ofiarski, Prawo Bankowe, Kantor Wydawniczy Zakamycze 2004, Kraków, s. 272.



Celem pośrednim polityki pieniężnej jest kształtowanie podaży pieniądza. Polega ona na określaniu granicy dopuszczalnego wzrostu ilości pieniądza w obiegu w ujęciu zarówno realnym jak i nominalnym¹⁵.

Rada Polityki Pieniężnej realizuje szereg zadań wyszczególnionych w ustawie o Narodowym Banku Polskim¹⁶:

- ustala założenia polityki pieniężnej w każdym roku i przekazuje je Sejmowi jednocześnie z przedstawieniem przez Radę Ministrów projektu ustawy budżetowej,
- przedkłada Sejmowi sprawozdanie z realizacji przyjętych założeń polityki pieniężnej w czasie do 5 miesięcy od zakończenia roku budżetowego,
- stosując się do założeń polityki pieniężnej:
 - wyznacza poziom stóp procentowych NBP,
 - określa poziom rezerwy obowiązkowej banków oraz spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych i wielkość jej oprocentowania,
 - określa maksymalny poziom zobowiązań powstających w wyniku zaciągania przez NBP pożyczek i kredytów w zagranicznych instytucjach bankowych i finansowych,
 - akceptuje plan finansowy NBP oraz sprawozdanie z działalności NBP,
 - przyjmuje roczne sprawozdanie finansowe NBP,
 - definiuje reguły operacji otwartego rynku,
- ocenia działalność Zarządu NBP odnośnie wykonania ustalonych celów polityki pieniężnej.

Stabilność systemu bankowego ma zapewniać system ochrony depozytów, który „może tworzyć system ubezpieczenia depozytów z odrębnie powołaną do tego instytucją gwarantującą”¹⁷. W Polsce system ochrony depozytów jest zarządzany przez BFG, czyli osobę prawną powstałą na mocy ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym obowiązującą od 17 lutego 1995 r.¹⁸. Głównym zadaniem BFG jest prowadzenie działań mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa oraz stabilności banków i spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych. Misją BFG jest również wzrost zaufania do systemu bankowego¹⁹.

¹⁵ W. L. Jaworski, Współczesny bank..., op. cit., s. 112.

¹⁶ Art. 12 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o Narodowym ... op. cit.

¹⁷ T. Galbarczyk, J. Świdorska, Bank Komercyjny w Polsce, Difin, Warszawa 2011, s. 17.

¹⁸ Ustawa z dnia 14 grudnia 1994 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 1995 Nr 4 poz. 18 z późn. zm.).

¹⁹ Kim jesteśmy, Oficjalna strona internetowa Bankowego Funduszu Gwarancyjnego <http://www.bfg.pl/node/1>, (data odczytu 23.08.2016 r.).



Bezpieczeństwo rozliczeń międzybankowych to nadrzędne zadanie Krajowej Izby Rozliczeniowej (KIR). Jest to instytucja, która odpowiada za właściwy przebieg rozliczeń a także bezbłędną wymianę danych w formie elektronicznej za pomocą kilku nowoczesnych systemów rozliczeniowych. KIR funkcjonuje od 1992 r. a jej inicjatorami był NBP, Związek Banków Polskich oraz największe banki w Polsce²⁰.

Szczególną rolę w strukturze systemu bankowego pełni instytucja nadzorcza, nadrzędna wobec banków, jaką jest Komisja Nadzoru Finansowego (KNF). Rola KNF sprowadza się głównie do gwarancji właściwego funkcjonowania rynku bankowego, a w szczególności zapewnienia jego stabilności i bezpieczeństwa. Celem KNF jest też ochrona interesów uczestników rynku finansowego²¹. Wpływ KNF na system bankowy będzie szerzej omówiony w dalszej części pracy.

Bankowa Informacja Kredytowa funkcjonuje w formie Biura Informacji Kredytowej SA (BIK), które zostało powołane przez ZBP i banki w 1997 r. na mocy ustawy Prawo bankowe²². Zasadniczym celem BIK jest umożliwienie bankom zasięgnięcia informacji o zobowiązaniach kredytowych klientów²³. Informacje te stanowią bardzo pomocny element służący do oceny zdolności kredytowej potencjalnego kredytobiorcy, wskazują na jego wiarygodność i rzetelność w obsłudze dotychczasowych zobowiązań.

Jednym z elementów systemu bankowego jest również Związek Banków Polskich (ZBP). Jest to organizacja samorządowa banków funkcjonująca na podstawie ustawy o izbach gospodarczych z dnia 30 maja 1989 r.²⁴. ZBP funkcjonuje od 1991 r. a uczestnictwo w nim ma charakter dobrowolny i możliwe jest dla banków działających w oparciu o polskie regulacje prawne²⁵. ZBP współpracuje z organami państwowymi celem formowania sprzyjających uwarunkowań organizacyjno-prawnych dla rozwoju sektora bankowego. Do zadań ZBP zalicza się także organizowanie współpracy pomiędzy bankami mające na celu rozwój sektora bankowego i infrastruktury międzybankowej. ZBP działa aktywnie na rzecz rozwoju instytucji obsługujących system bankowy²⁶.

²⁰ O KIR, Oficjalna strona internetowa Krajowej Izby Rozliczeniowej <https://www.kir.pl/o-nas/o-firmie/o-kir/>, (data odczytu 23.08.2016 r.).

²¹ T. Galbarczyk, Bank Komercyjny ..., op. cit., s. 24.

²² Art. 105. Ust. 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe ... op. cit.

²³ Zarządzanie ryzykiem bankowym, pr. zbior. pod red. M. Iwanicz-Drozdowskiej, wyd. Poltext, Warszawa 2012, s. 94.

²⁴ Ustawa z dnia 30 maja 1989 r. o izbach gospodarczych (Dz.U. 1989 Nr 35 poz. 195 z późn. zm.)

²⁵ O ZBP, Oficjalna strona internetowa Związku Banków Polskich <https://zbp.pl/o-zbp/dzialalnosc>, (data odczytu 23.08.2016 r.).

²⁶ Ibidem.



Odrębną grupą podmiotów systemu bankowego są banki komercyjne. Bank komercyjny to inaczej „bank działający na zasadach rynkowych nastawiony na osiągnięcie zysku w drodze sprzedaży oferowanych przez siebie produktów bankowych, konkurujący z innymi bankami o pozyskanie klientów²⁷”.

Wśród banków komercyjnych można dokonać podziału na banki uniwersalne, inwestycyjne i hipoteczne. Wśród obszarów działalności finansowej banków uniwersalnych, które stanowią najliczniejszą grupę, można wymienić²⁸:

- pośrednictwo finansowe pomiędzy depozytariuszami i kredytobiorcami,
- gwarantowanie płynności przy wykorzystaniu depozytów i kredytów,
- udział w systemie płatniczym,
- obrót narzędziami finansowymi oraz towarzyszącymi im mechanizmami pochodnymi,
- przeprowadzanie własnych operacji w obrębie portfela handlowego banku,
- usługi maklerskie,
- świadczenie usług doradczych na rynku finansowym,
- zarządzanie portfelem inwestycyjnym,
- świadczenie usług z zakresu ubezpieczeń.

Banki inwestycyjne są instytucjami wyspecjalizowanymi w dziedzinach takich jak operacje na rynku papierów wartościowych, rynku pieniężnym, zarządzanie funduszami oraz doradztwo finansowe²⁹.

Inną grupą banków komercyjnych są banki hipoteczne. Banki te specjalizują się w kredytach, których zabezpieczeniem jest hipoteka. Kredyty udzielane przez banki hipoteczne są podstawą do emisji hipotecznych listów zastawnych. Banki te mogą emitować również publiczne listy zastawne na podstawie kredytów udzielanych podmiotom o wysokiej zdolności kredytowej takim jak np. Skarb Państwa, NBP czy jednostki samorządu terytorialnego³⁰. Funkcjonowanie banków hipotecznych w Polsce regulowane jest przez Ustawę o listach zastawnych i bankach hipotecznych³¹.

²⁷ R. i R. Radziukiewicz, Słownik terminów używanych w bankowości, Wydawnictwo Bart, Warszawa 1997 s.31.

²⁸ S. Heffernan, Nowoczesna bankowość, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2007, s.23. cyt. za: Bank na rynku finansowym, problemy skali, efektywności i nadzoru, pr. zbior. pod red. E. Miklaszewskiej, Wolters Kluwer Polska Sp. Z o.o., Warszawa 2010, s. 17-18.

²⁹ Bankowość Inwestycyjna, Słownik, Oficjalna strona internetowa Narodowego Banku Polskiego <https://www.nbpportal.pl/slownik/pozycje-slownika/bankowosc-inwestycyjna>, (data odczytu 24.08.2016 r.).

³⁰ Bank hipoteczny, Słownik, Oficjalna strona internetowa Narodowego Banku Polskiego <https://www.nbpportal.pl/slownik/pozycje-slownika/bank-hipoteczny>, (data odczytu 24.08.2016 r.).

³¹ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. 1997 nr 140 poz. 940 z późn. zm.).



1.3. Rodzaje operacji bankowych

Z punktu widzenia rozważań ekonomicznych operacje bankowe to inaczej czynności bankowe, które można zdefiniować jako³²:

- czynności prawne mające charakter zobowiązaniowy, na podstawie których banki świadczą specjalistyczne usługi w obrocie gospodarczym,
- czynności faktyczne i prawne pozostające w funkcjonalnym związku z zawieraniem i wykonywaniem umów, które są przewidziane wyłącznie dla banku albo mają charakter bankowy, pod warunkiem, że czynności te wykonywane są przez banki lub inne podmioty na podstawie zlecenia banku przewidzianego prawem,
- syntetycznie ujęty zestaw umów bankowych, jednostronnych czynności prawnych oraz czynności faktycznych banku i klienta.

Polskie prawo pozwala, aby banki krajowe, oddziały banków zagranicznych oraz oddziały instytucji kredytowych działających w Polsce, powierzyły wykonywanie niektórych czynności bankowych przedsiębiorcom krajowym lub zagranicznym. Te czynności również podlegają nadzorowi KNF.

Według prawa bankowego czynnościami bankowymi są:

- przyjmowanie i prowadzenie rachunków wkładów pieniężnych płatnych na żądanie lub z nadejściem oznaczonego terminu,
- prowadzenie „innych rachunków bankowych” (rachunki powiernicze, kaucje na zabezpieczenie),
- udzielanie kredytów,
- udzielanie i potwierdzanie gwarancji bankowych a także otwieranie i potwierdzanie akredytyw,
- emitowanie bankowych papierów wartościowych,
- przeprowadzanie bankowych rozliczeń pieniężnych,
- wykonywanie innych czynności przewidzianych wyłącznie dla banku w odrębnych ustawach.

Wkłady pieniężne płatne na żądanie to tzw. depozyty bieżące, które przechowywane są na rachunkach rozliczeniowych (bieżących i pomocniczych), oszczędnościowych i oszczędnościowo-rozliczeniowych. Natomiast wkłady płatne z nadejściem oznaczonego

³² W. Srokosz, Czynności bankowe zastrzeżone dla banków, Oficyna Wydawnicza Brandta, Bydgoszcz-Wrocław 2003, s. 15-18, cyt. za: T. Galbarczyk, Bank Komercyjny ..., op. cit., s. 93.



terminu to inaczej depozyty terminowe. Środki te lokowane są na rachunkach lokat terminowych, rachunkach terminowych lokat oszczędnościowych lub w ramach subkonta przy rachunku oszczędnościowo - rozliczeniowym³³.

Udzielanie kredytów (dokonywane z rachunku bieżącego lub kredytowego), rozumiane jest jako cała procedura kredytowa, od badania zdolności kredytowej aż po monitoring spłaty.

Akredytywę od gwarancji bankowej odróżnia jej funkcja płatnicza, podczas gdy gwarancja bankowa ma w przeważającej mierze charakter zabezpieczający. Według prawa bankowego gwarancją bankową to: „jednostronne zobowiązanie banku - gwaranta, że po spełnieniu przez podmiot uprawniony (beneficjenta gwarancji) określonych warunków zapłaty, które mogą być stwierdzone określonymi w tym zapewnieniu dokumentami, jakie beneficjent załączy do sporządzonego we wskazanej formie żądania zapłaty, bank ten wykona świadczenie pieniężne na rzecz beneficjenta gwarancji – bezpośrednio albo za pośrednictwem innego banku³⁴”. Pojęcie „potwierdzenie” gwarancji lub akredytywy należy rozumieć jako potwierdzenie zobowiązania innego banku, co oznacza że wierzyciel może kierować swoje roszczenia do obu banków aż do całkowitego zaspokojenia roszczeń.

Emisja bankowych papierów wartościowych ma na celu gromadzenie środków pieniężnych przez banki. Bank emitujący papier wartościowy zobowiązuje się do zwrotu osobie uprawnionej powierzonych środków powiększonych o ustaloną wcześniej stopę procentową z dochowaniem określonego terminu.

Istotą bankowych rozliczeń pieniężnych są zmiany w stanie praw majątkowych klienta. Dotyczy to zarówno transakcji gotówkowych (czek gotówkowy, wypłata na rachunek) jak i bezgotówkowych (karty płatnicze, przelewy, polecenie zapłaty, czek rozrachunkowy itd.).

Przykładem innych czynności przewidzianych wyłącznie dla banku jest emisja hipotecznych i publicznych listów zastawnych. Hipoteczny list zastawny zgodnie z definicją Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych jest „papierem wartościowym imiennym lub na okaziciela, którego podstawę emisji stanowią wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipotekami, w którym to liście bank hipoteczny zobowiązuje się wobec uprawnionego do spełnienia określonych świadczeń pieniężnych³⁵”. Publiczne listy zastawne dotyczą natomiast wierzytelności z tytułu „kredytów w części

³³ T. Galbarczyk, Bank Komercyjny ..., op. cit., s. 97-98.

³⁴ Art. 81, ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe ... op. cit.

³⁵ Art. 3, ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach ... op. cit.



zabezpieczonej wraz z należnymi odsetkami, gwarancją lub poręczeniem Narodowego Banku Polskiego, Europejskiego Banku Centralnego, rządów lub banków centralnych państw członkowskich Unii Europejskiej, Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju, z wyłączeniem państw, które restrukturyzują lub restrukturyzowały swoje zadłużenie zagraniczne w ciągu ostatnich 5 lat, oraz gwarancją lub poręczeniem Skarbu Państwa zgodnie z przepisami odrębnych ustaw³⁶. Obejmują one również wierzytelności z tytułu kredytów udzielonych wymienionym wcześniej podmiotom jak i kredytów w części zabezpieczonej wraz z należnymi odsetkami, gwarancją lub poręczeniem jednostek samorządu terytorialnego a także kredytów udzielanych dla jednostek samorządu terytorialnego.

Innym przykładem jest także działalność banków polegająca na prowadzeniu tzw. kas mieszkaniowych. Czynność ta to finansowo wyodrębniona działalność banków, obejmująca prowadzenie imiennych rachunków oszczędnościowo-kredytowych i udzielanie kredytów kontraktowych³⁷.

Ważną rolą banków jest również pełnienie funkcji tzw. banku-reprezentanta. Dotyczy to emisji obligacji zabezpieczonych poręczeniem lub gwarancją Skarbu Państwa, gdy liczba podmiotów, do których jest kierowana propozycja nabycia obligacji, jest wyższa niż 15. Wówczas zawarcie z bankiem przez emitenta „umowy o reprezentację” jest obowiązkowe.

Ustawa Prawo bankowe przedstawia również katalog czynności, które mogą być wykonywane przez inne podmioty, jednak traktowane są jako czynności bankowe tylko jeśli wykonywane są przez banki³⁸. Należą do nich: udzielanie pożyczek pieniężnych, operacje czekowe i wekslowe (także operacje, których przedmiotem są warranty), świadczenie usług płatniczych oraz wydawanie pieniądza elektronicznego. Banki obsługują także terminowe operacje finansowe, nabywają i zbywają wierzytelności pieniężne oraz przechowują przedmioty i papiery wartościowych udostępniając klientom także skrytki sejfowe. Do ich funkcji zaliczymy również prowadzenie skupu i sprzedaży wartości dewizowych, udzielanie i potwierdzanie poręczeń. Wykonują również czynności zlecone, związane z emisją papierów wartościowych i pośredniczą w dokonywaniu przekazów pieniężnych oraz rozliczeń w obrocie dewizowym.

Wszystkie wymienione wyżej czynności można podzielić według kryterium przedmiotowego na operacje aktywne, pasywne i pośredniczące.

³⁶ Ibidem, Art. 3, ust. 2, pkt 1.

³⁷ Art. 2, ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 1995 Nr 133 poz. 654 z późn. zm.).

³⁸ Art. 5, ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe ... op. cit.



Operacje aktywne zwane również operacjami czynnymi, są to wszystkie (zgodne z przepisami prawa) działania podejmowane przez bank mające na celu ulokowanie dyspozycyjnych funduszy w różnego rodzaju przedsięwzięcia. Najczęściej przybierają one formę udostępnienia kapitału klientom, za co bank pobiera odsetki, prowizje lub inne opłaty. Takie działanie odbywa się zawsze na własny rachunek i na własne ryzyko banku. Kryterium, które decyduje o tym, czy daną czynność możemy zaliczyć do operacji aktywnych, to fakt ujęcia jej (po zrealizowaniu lub rozliczeniu) w części aktywów bilansowych.

Operacjami pasywnymi (biernymi) nazwiemy wszystkie (zgodne z przepisami prawa) działania, które są podejmowane przez bank w celu pozyskania środków finansowych na prowadzenie działalności bankowej. Środki te są pozyskiwane od osób fizycznych, podmiotów gospodarczych, innych banków (w tym NBP) jak również od pomiotów zagranicznych. Bank przejmując nadwyżki środków finansowych od swoich klientów ponosi wówczas koszty pozyskania kapitału, dlatego też czynności te znajdują się po stronie pasywów bilansu banku.

Pozostałe czynności banku to operacje pośredniczące, zwane często usługowymi. Polegają one na wykonywaniu różnych czynności zleconych przez klienta, operacji rozliczeniowych, analitycznych i doradczych. W powyższych transakcjach bank nie jest ani wierzycielem (jak w operacjach aktywnych) ani dłużnikiem (jak w operacjach pasywnych). Nie ponosi również ryzyka związanego z udostępnieniem kapitału swoim klientom.

W tabeli numer 1 zestawiono przykłady poszczególnych operacji bankowych.

Tabela 1. Klasyfikacja operacji bankowych - podejście przedmiotowe

Operacje aktywne	Operacje pasywne	Operacje pośredniczące
- udzielanie pożyczek pieniężnych i kredytów - nabywanie i zbywanie wierzytelności pieniężnych (w tym kredytowych) - obejmowanie i nabywanie na własny rachunek akcji oraz praw z akcji, udziałów innych osób prawnych i jednostek uczestnictwa	- przyjmowanie wkładów pieniężnych płatnych na żądanie lub z nadejściem oznaczonego terminu: wkłady oszczędnościowe (od osób fizycznych), lokaty terminowe i pieniądz transakcyjny (od podmiotów gospodarczych, instytucji rządowych)	- prowadzenie rachunków wkładów pieniężnych płatnych na żądanie lub z nadejściem oznaczonego terminu - prowadzenie rachunków powierniczych - wykonywanie bankowych rozliczeń pieniężnych - operacje czekowe



<p>w funduszach</p> <ul style="list-style-type: none"> - nabywanie dłużnych papierów wartościowych emitowanych przez inne banki (również NBP) i niemonetarne instytucje finansowe, instytucje sektora rządowego i samorządowego oraz podmioty gospodarcze - obrót papierami wartościowymi we własnym imieniu i na własny rachunek - zamiana wierzytelności na składniki majątku dłużnika (na warunki uzgodnione z dłużnikiem) - nabywanie i zbywanie nieruchomości - udzielanie i potwierdzanie gwarancji bankowych, otwieranie i potwierdzanie akredytyw - udzielanie i potwierdzanie poręczeń - udzielanie poręczeń wekslowych i akceptów weksli 	<p>i samorządowych), lokaty międzybankowe (od pozostałych instytucji monetarnych</p> <ul style="list-style-type: none"> - operacje wekslowe z udziałem banku centralnego (kredyt dyskontowy i redyskontowy) - pozostałe kredyty refinansowe zaciągnięte w banku centralnym (kredyt lombardowy, techniczny) - emisja bankowych papierów wartościowych (w rozumieniu ustawy prawo bankowe) - emisja listów zastawnych - zobowiązania związane z emisją papierów wartościowych (bony kasowe, obligacje) - powiększanie funduszy własnych (np. poprzez emisję akcji) 	<ul style="list-style-type: none"> - emisja instrumentu pieniądza elektronicznego - wydawanie kart płatniczych, wykonywanie operacji przy ich użyciu - pośrednictwo w rozliczeniach w obrocie dewizowym, w dokonywaniu przekazów pieniężnych - prowadzenie rachunków oszczędnościowo-kredytowych tzw. kas mieszkaniowych - udostępnianie skrytek sejfowych, przechowywanie przedmiotów i papierów wartościowych - skup i sprzedaż wartości dewizowych - czynności zlecone, związane z emisją papierów wartościowych - usługi konsultacyjno-doradcze w sprawach finansowych - usługi certyfikacyjne w rozumieniu przepisów o podpisie elektronicznym - pełnienie funkcji banku-reprezentanta emisji niektórych obligacji
---	--	---

Źródło: opracowanie własne na podstawie T. Galbarczyk, J. Świdarska, Bank komercyjny w Polsce, Difin, Warszawa 2011, s. 114 – 120.



Spośród wymienionych powyżej operacji aktywnych, podstawowym i najważniejszym rodzajem czynności bankowych jest udzielanie kredytów i pożyczek. Stanowią one przeważnie 60-70% wartości aktywów bilansowych polskich banków.

Po stronie pasywów największy udział mają depozyty i inne zobowiązania wobec gospodarstw domowych, przedsiębiorstw i pozostałych sektorów krajowych, stanowiąc około 55% struktury pasywów banków. W ten sposób pozyskany kapitał stanowi najtańsze źródło finansowania działalności banków³⁹.

1.4 Wpływ Komisji Nadzoru Finansowego na funkcjonowanie rynku bankowego

KNF odgrywa istotną rolę nadzorczą w polskim systemie bankowym od początku 2008 r., kiedy to zaczęła spełniać swoje zadania. Jest swoistym narzędziem, którym dysponuje Prezes Rady Ministrów⁴⁰. Komisja, która jest organem administracji publicznej, powołana została na podstawie ustawy z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym⁴¹.

Nadzorem KNF objęte są różne podmioty rynku finansowego⁴²:

- sektor bankowy,
- sektor kas spółdzielczych,
- rynek kapitałowy,
- rynek ubezpieczeniowy,
- rynek emerytalny,
- instytucje płatnicze i biura usług płatniczych,
- instytucje pieniądza elektronicznego.

Działania KNF mają służyć właściwemu prosperowaniu rynku finansowego, jego rozwojowi i wspieraniu konkurencyjności. Role KNF to również edukacja finansowa, informowanie, udział w tworzeniu prawa z obszaru nadzoru nad rynkiem finansowym, a także tworzenie podstaw do rozwiązywania sporów pomiędzy podmiotami na rynku finansowym⁴³.

³⁹ T. Galbarczyk, Bank Komercyjny ..., op. cit., s. 118.

⁴⁰ F. Jurczak, Nadzór w polskim systemie bankowym, „Krakowski rynek nieruchomości” 2009, nr 6 http://www.dwutygodnik.krn.pl/artykuly/artikul/nadzor_w_polskim_systemie_bankowym_638.html, (data odczytu 25.08.2016 r.).

⁴¹ Ustawa z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz.U. 2006 nr 157 poz. 1119).

⁴² O Nas, Oficjalna strona internetowa Komisji Nadzoru Finansowego http://www.knf.gov.pl/o_nas/komisja/index.html, (data odczytu 24.08.2016 r.).

⁴³ T. Galbarczyk, Bank Komercyjny ..., op. cit., s. 26.



Ustawodawca przewidział szeroki katalog spraw związanych z rynkiem bankowym, w zakresie których może rozstrzygać Komisja. Wśród nich można wymienić np.⁴⁴:

- zezwolenie lub cofnięcie zezwolenia na utworzenie banku,
- ograniczenie działalności banku,
- likwidację banku,
- fuzję banków lub przejęcia pomiędzy bankami,
- wydawanie zgody na powołanie dwóch członków zarządu banku, w tym prezesa,
- wystąpienie z wnioskiem odwołanie członka zarządu banku.

KNF ma wpływ na sektor bankowy nie tylko poprzez możliwości wynikające wprost z przepisów prawa. Bardzo duże znaczenie mają rekomendacje KNF wydawane dla banków, które są środkiem do sprawowania nadzoru nad rynkiem bankowym. Ich adresatami są wszystkie banki znajdujące się pod nadzorem Komisji. Należy podkreślić, iż rekomendacje nie są aktami prawa powszechnie obowiązującymi ani aktami prawa wewnętrznego⁴⁵. W środowiskach naukowych można wyróżnić stanowiska, iż rekomendacje są tylko niewiążącymi zaleceniami Komisji, jak również takie, że są to jak najbardziej obowiązujące wytyczne. Za tymi drugimi przemawia to, iż rekomendacje wskazują bankom jak należy pojmować ostrożne i stabilne zarządzanie bankiem⁴⁶. Wydawane rekomendacje precyzują te pojęcia oraz sposób ich rozumowania. W drodze rekomendacji Komisja przekazuje bankom informacje, w jaki sposób interpretuje niedookreślone pojęcia, stosowane w powszechnie obowiązujących przepisach prawa. Brak zastosowania się banku do zaleceń KNF może zostać odebrane przez Komisję jako przeciwstawienie się obowiązującym przepisom nakazującym ostrożne i stabilne zarządzanie bankiem. Konsekwencją takich działań będzie administracyjna odpowiedzialność za naruszenie przepisów prawa⁴⁷. Mając na uwadze powyższe rekomendacje KNF należy uznać je za bardzo istotne narzędzie nadzoru i wpływu na sektor bankowy. Podstawą prawną do ich wydawania jest art. 137 pkt 5 Prawa Bankowego⁴⁸.

KNF wydała w ciągu ostatnich lat szereg rekomendacji dla sektora bankowego⁴⁹, dotyczących:

⁴⁴ Art. 12 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze ... op. cit.

⁴⁵ S. Pabian, P. Wajda, Natura prawna i skutki rekomendacji Komisji Nadzoru Finansowego kierowanych do zakładów ubezpieczeń i zakładów reasekuracji, Oficjalna strona internetowa Polskiej Izby Ubezpieczeń https://piu.org.pl/public/upload/ibrowser/WU/WU1_2015/WU%201-2015%2009%20pabian%20wajda.pdf s. 114 (data odczytu 26.08.2016 r.).

⁴⁶ Ibidem, s. 115.

⁴⁷ Ibidem, s. 117.

⁴⁸ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe ... op. cit.

⁴⁹ Rekomendacje dla banków, Oficjalna strona internetowa Komisji Nadzoru Finansowego http://www.knf.gov.pl/regulacje/praktyka/rekomendacje_banki/rekomendacje.html, (data odczytu 26.08.2016 r.).



- zarządzania ryzykiem towarzyszącym zawieraniu przez banki transakcji na rynku instrumentów pochodnych,
- ograniczania ryzyka inwestycji finansowych banków,
- zarządzania ryzykiem koncentracji zaangażowań,
- zarządzania ryzykiem koncentracji,
- zarządzania obszarami technologii informacyjnej i bezpieczeństwa środowiska teleinformatycznego w bankach,
- podstawowych kryteriów stosowanych przez Komisję Nadzoru Finansowego przy zatwierdzaniu regulaminów ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości wydawanych przez banki hipoteczne,
- zarządzania ryzykiem stopy procentowej w bankach,
- kontroli wewnętrznej w banku,
- zarządzania ryzykiem walutowym w bankach oraz zasad dokonywania przez banki operacji obciążonych ryzykiem walutowym,
- zasad gromadzenia i przetwarzania przez banki danych o nieruchomościach,
- zasad prowadzenia przez banki hipoteczne rejestru zabezpieczenia listów zastawnych,
- roli biegłych rewidentów w procesie nadzoru nad bankami,
- zarządzania ryzykiem operacyjnym w bankach,
- zarządzania ryzykiem płynności finansowej banków,
- zasad identyfikacji bilansowych ekspozycji kredytowych, które utraciły wartość, wyznaczania: odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości bilansowych ekspozycji kredytowych oraz rezerw na pozabilansowe ekspozycje kredytowe,
- dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie,
- dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych,
- dobrych praktyk w zakresie bancassurance,
- zarządzania ryzykiem modeli w bankach.

Na potrzeby niniejszego opracowania opisane zostaną zalecenia związane z produktami kredytowymi zabezpieczonymi hipoteką i mającymi znaczący wpływ na rynek tych produktów.



Rekomendacja S wprowadziła w 2014 r. szereg zaleceń w zakresie dobrych praktyk w zarządzaniu kredytami i mających wpływ na rynek kredytów hipotecznych. Rekomendacja ta spowodowała zmiany w bankowych regulacjach produktów mieszkaniowych⁵⁰.

Jedną z najważniejszych zmian stała się konieczność posiadania wkładu własnego, aby móc zaciągnąć kredyt hipoteczny. Od 2014 r. skończyła się bowiem możliwość udzielania kredytów na 100% wartości wskaźnika LTV (z ang. Loan to Value, czyli kwota kredytu w stosunku do wartości zabezpieczenia). Poziom maksymalnego wskaźnika LTV w ciągu ostatnich lat systematycznie jest obniżany. W 2014 r. wynosił on 95%, w 2015 r. 90%, obecnie wynosi 85%, a od 2017 r. ma wynosić 80%. KNF pozostawiła jednak możliwość przekroczenia tych wskaźników. Zgodnie z Rekomendacją S w 2016 r. LTV maksymalnie może wynosić 90% w sytuacji, gdy część kredytu przekraczająca 85% LTV jest właściwie ubezpieczona lub kredytobiorca zapewni dodatkowe zabezpieczenie w formie:

- blokady środków na rachunku bankowym,
- zastawu na denominowanych w złotych dłużnych papierach wartościowych Skarbu Państwa lub NBP.

Należy również zaznaczyć, że wartość wskaźnika LTV liczona jest w momencie udzielania kredytu.

Ograniczenie maksymalnego wskaźnika LTV a tym samym konieczność posiadania wkładu własnego spowodowała, iż część potencjalnych kredytobiorców utraciła możliwość ubiegania się o kredyt hipoteczny do momentu zgromadzenia wymaganego wkładu własnego. Co ważne, KNF wydała też zalecenie, aby kredytobiorcy składali przed bankiem pisemne oświadczenie, iż środki przeznaczone na wkład własny nie pochodzą z innego kredytu. Dopuszczono jednak możliwość potraktowania na równi z własnymi środkami pochodzących z programów wsparcia rozwoju budownictwa mieszkaniowego, wynikających z przepisów prawa. Takim programem jest Program Mieszkanie dla Młodych, który zostanie szczegółowo opisany w trzecim rozdziale. W przypadku kredytów przeznaczonych na budowę domu jako wkład własny banki mogą uznawać wartość nieruchomości gruntowej, na której realizowana jest inwestycja. Warunkiem koniecznym jest jednak weryfikacja, czy nieruchomość ta nie jest już obciążona kredytem. Niektóre banki interpretują w specyficzny sposób zalecenia KNF i dopuszczają możliwość zastąpienia wkładu własnego w formie dodatkowego zabezpieczenia na innej nieruchomości a tym samym zmniejszeniu wskaźnika LTV. Mając na uwadze, iż nie

⁵⁰ Uchwała Nr 148/2013 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 18 czerwca 2013 r. w sprawie wydania Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie, (Dz. Urz. KNF poz.23), Rekomendacja 10.



jest to bezpośrednia realizacja zamysłu KNF, jest to jednak marginalnie stosowane przez banki odstępstwo⁵¹.

Drugim bardzo istotnym zaleceniem KNF jest ograniczenie maksymalnego okresu kredytowania, który wynosi obecnie 35 lat. Ograniczenie to wprowadzone zostało ze względu na to, iż banki miały w swoich ofertach kredyty udzielane nawet na okres 50 lat, co mogło narażać kredytobiorców na niewspółmierne do korzyści koszty odsetkowe. Kredytobiorca kierując się niższą ratą mógł nie być świadomy, iż wydłużenie okresu kredytowania nie dawało aż tak dużej obniżki raty natomiast koszt obsługi kredytu drastycznie wzrastał. Mając to na uwadze KNF zalecił bankom proponowanie Klientom zaciąganie zobowiązania na okres nie dłuższy niż 25 lat oraz pisemne informowanie ich o różnicy w racie i całkowitym koszcie kredytu pomiędzy rekomendowanym okresem i okresem kredytowania przekraczającym 25 lat. Banki zostały ponadto zobligowane do informowania klientów o różnicy w maksymalnej zdolności kredytowej możliwej do uzyskania przy 25-letnim okresie kredytowania i dłuższym okresie. Ma to na celu zwiększenie ich świadomości przy podejmowaniu decyzji co do wyboru czasu trwania kredytu. Ważnym zaleceniem dla banków jest też wyliczanie zdolności kredytowej przy okresach dłuższych niż 30 lat na tym samym poziomie jak przy zachowaniu 30-letniego okresu kredytowania.

Rekomendacja S narzuciła bankom dodatkowy obowiązek informacyjny wobec kredytobiorców, których wydatki związane ze spłatą zobowiązań kredytowych i zobowiązań innych niż kredytowe stanowiły znaczny udział w stosunku do osiągniętych dochodów. Wymóg ten dotyczy kredytobiorców, dla których wskaźnik DTI (z ang. debt to income czyli zobowiązania w stosunku do dochodu) przekracza 40% lub 50% dla kredytobiorców o dochodach wyższych niż przeciętne w gospodarce lub danym regionie zamieszkania. Informacja przekazywana klientowi ma zwrócić uwagę na bardzo długi okres spłaty kredytu i konieczność zachowania rezerwy finansowej na wypadek pogorszenia się sytuacji finansowej Klienta lub realizacji przez niego większych wydatków w całym okresie kredytowania.

Zalecenia wydane przez KNF obejmują też konieczność składania przez klientów dodatkowych pisemnych oświadczeń, poza już wyżej wymienionymi. Klienci zobowiązani są do składania oświadczenia na temat stanu całkowitego zadłużenia Klienta z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek nie tylko wobec banków ale i innych podmiotów nie będących bankami a prowadzących działalność w zakresie udzielania kredytów i pożyczek.

⁵¹ Informacja własna na podstawie badania ofert kredytowych.



Ponadto banki zobowiązane są wymagać od kredytobiorcy oświadczenia na piśmie poświadczającego, że:

- otrzymał od banku wszelkie informacje niezbędne do podjęcia decyzji w zakresie zaciąganego zobowiązania kredytowego,
- uzyskał od pracownika Banku wszelkie wyjaśnienia do zgłaszanych wątpliwości,
- ma pełną świadomość ryzyka związanego z zaciągniętym kredytem (na podstawie przedstawionych symulacji niekorzystnych zmian na rynku, w szczególności w przypadku wzrostu oprocentowania).

Rekomendacja S położyła również kres walutowym kredytom hipotecznym udzielanym kredytobiorcom zarabiającym w polskiej walucie. Od 1 lipca 2014 r. waluta kredytu powinna być tożsama z walutą, w jakiej kredytobiorca bądź gospodarstwo domowe osiąga najwyższy dochód. Ponadto dochody osiągnięte w walucie innej niż polski złoty winne być w ocenie banku stabilne i gwarantować regularną spłatę kredytu.

Wszystkie powyższe zalecenia mają na celu zwiększenie bezpieczeństwa na rynku kredytów hipotecznych i niewątpliwie przekładają się na możliwości uzyskania kredytu. Rekomendacja S zwiększa też świadomość kredytobiorców zaciągających zobowiązania zabezpieczone hipoteką i zmniejsza ryzyko podejmowania przez nich złych decyzji. KNF realizuje więc w drodze wydawanych rekomendacji swoją nadzorczą rolę nad funkcjonowaniem sektora bankowego. Rekomendacja S i jej aktualizacja powstała na gruncie rozwoju akcji kredytowej oraz wniosków wyciągniętych z globalnego kryzysu finansowego. Przyczyną kryzysu było m.in. zbyt duże poluzowanie polityk kredytowych oraz nadmierne zadłużenie części kredytobiorców⁵².

⁵² Uchwała Nr 148/2013 Komisji ... op. cit., Rekomendacja 2.



Rozdział 2. Kredyt hipoteczny jako produkt bankowy

2.1 Pojęcie oraz specyfika kredytu hipotecznego

Kredyt hipoteczny to zwyczajowo długoterminowy kredyt celowy udzielany przez bank na sfinansowanie inwestycji w nieruchomości, oprocentowany, zwrotny i zabezpieczony zawsze na hipotecę nieruchomości⁵³. Zabezpieczeniem nie musi być koniecznie kredytowana nieruchomość, może to być inna nieruchomość należąca do kredytobiorcy lub nieruchomość osoby trzeciej. Finansowanie uzyskane w ten sposób jest najtańszym rozwiązaniem dostępnym na rynku i najpopularniejszym narzędziem do pozyskiwania środków na realizację własnych potrzeb mieszkaniowych przez gospodarstwa domowe.

Cele na jakie może zostać udzielony kredyt hipoteczny to m.in.:

- zakup: działki budowlanej, domu, lokalu mieszkalnego (w niektórych bankach również wraz z garażem lub miejscem postojowym), prawa użytkowania wieczystego działki gruntu (w tym także zakup położonego na niej domu), własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego albo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- budowa i docelowe wyodrębnienie przez dewelopera (a także spółdzielnię mieszkaniową) odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
- budowa przez dewelopera (a także spółdzielnię mieszkaniową) domu, z docelowym wyodrębnieniem działki gruntu, na której jest wybudowany oraz przeniesieniem prawa do tej nieruchomości na kredytobiorcę,
- nabycie lokalu mieszkalnego w drodze wykupu od podmiotów uprawnionych do jej przeprowadzenia z mocy przepisów,
- zakup lokalu mieszkalnego od Syndyka Masy Upadłościowej,
- nabycie udziałów w lokalu mieszkalnym lub w prawie własności zabudowanej domem działce gruntu lub w użytkowaniu wieczystym działki gruntu wraz z udziałem w posadowionym na niej domu,
- budowa lub rozbudowa domu systemem gospodarczym albo z generalnym wykonawcą,
- remont lub wykończenie domu lub lokalu mieszkalnego,

⁵³ Współczesna bankowość hipoteczna, pr. zbior. pod red. A Szelągowskiej, CeDeWu, Warszawa 2010, s. 33.



- adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne,
- odstępné,
- refinansowanie kosztów poniesionych na w/w cele (z reguły do określonego czasu wstecz),
- przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność lokalu mieszkalnego,
- przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność lokalu mieszkalnego.

Do mniej popularnych aczkolwiek również tańszych niż inne formy kredytowania należą kredyty konsolidacyjne (przeznaczone na spłatę zobowiązań konsumpcyjnych) oraz pożyczki hipoteczne (na dowolne cele nie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą).

Na wysokość oprocentowania kredytu składa się marża banku i WIBOR. Część banków uzależnia wysokość marży od kwoty kredytu, poziomu LTV, planowanego okresu spłaty, wieku lub dochodów klienta. Często też pojawiają się oferty promocyjne dla wybranych grup zawodowych lub na wybrane inwestycje deweloperów na rynku pierwotnym. Z racji tego, iż kredyty o niższym wskaźniku LTV niosą ze sobą niższe ryzyko niespłacania kredytu, większość banków skłonna jest zaoferować swoim klientom niższą marżę kredytową. Na wysokość marży też bardzo częsty wpływ ma kwota zaciąganego kredytu w relacji na odwrót proporcjonalnej.

Większość banków stosuje WIBOR 3M, są też banki które stosują WIBOR 6M, rzadziej WIBOR 1Y . Z punktu widzenia kredytobiorcy oznacza to z jaką częstotliwością będzie zmieniała się rata kredytu.

Banki stosują dwa sposoby oprocentowania kredytów hipotecznych:

- oprocentowanie stałe,
- oprocentowanie zmienne.

Zaletą wyboru stałego oprocentowania jest wiedza (zarówno banku jak i klienta) jak będą kształtować się koszty kredytu w przeciągu pierwszych lat jego spłaty. Klient nie musi wówczas obawiać się (przez określony czas) niekorzystnych zmian w oprocentowaniu kredytu. Natomiast wadą takiego rozwiązania jest brak możliwości uzyskania korzyści w przypadku obniżki stóp procentowych. Dla banku z kolei niesie to ryzyko straty w wypadku gdy stopy procentowe ulegają podwyższeniu.



Zgodnie z rekomendacją KNF okres spłaty kredytów hipotecznych nie powinien przekraczać 35 lat⁵⁴.

Kredyt hipoteczny nie zawsze wypłacany jest przez bank od razu w całości. W przypadku kredytu udzielonego na budowę domu na własnej działce lub na budowę mieszkania lub domu przez inwestora zastępczego tj. dewelopera, kredyt zostaje najczęściej podzielony na transze. Przed wypłatą kolejnych transz zazwyczaj przeprowadzana jest przez bank inspekcja, która weryfikuje zgodność postępu prac budowlanych z wypłaconą dotychczas częścią kredytu i kosztorysem budowlanym przedłożonym do wniosku kredytowego. Są też banki, które stosują bardziej liberalne zasady, umożliwiając klientom rozliczenie transzy na podstawie zdjęć i dziennika budowy. Niektóre banki, w przypadku wypłaty środków na rachunek powierniczy prowadzony dla dewelopera budującego nieruchomość, odstępują od weryfikacji postępu prac. W takich sytuacjach to bank prowadzący rachunek powierniczy dokonuje oceny postępu prac budowlanych i zgodnie z zaawansowaniem prac wypłaca środki deweloperowi (w przypadku rachunku powierniczego otwartego) lub przekazuje środki dopiero po zakończeniu wszystkich prac i przeniesieniu własności na nabywcę (jeśli dla dewelopera prowadzony jest rachunek powierniczy zamknięty)⁵⁵. W okresie wypłacania kredytu w transzach, zwyczajowo obowiązuje karencja w spłacie rat kapitałowych. W tym czasie klient spłaca same odsetki od wypłaconej do tej pory kwoty, jednakże nie spłaca jeszcze samego kredytu. Właściwa spłata zobowiązania, czyli spłata rat kapitałowo-odsetkowych rozpoczyna się (w zdecydowanej większości banków) wraz z uruchomieniem ostatniej transzy kredytu.

Regułą jest, iż środki z kredytu przeznaczone na zakup nieruchomości wypłacane są na konto bankowe zbywcy bądź deweloperowi (bezpośrednio lub poprzez rachunek powierniczy). Na konto kredytobiorcy wypłacane są środki przeznaczone na budowę na własnym gruncie lub np. remont czy modernizację nieruchomości.

Wyróżniamy dwa sposoby spłaty kredytu:

- w ratach równych (annuitetowych), gdzie klient spłaca co miesiąc taką samą wysokość wyliczonych łącznie rat kapitałowych i odsetkowych⁵⁶ (w początkowym okresie spłaty rata kapitałowa jest względnie mała a potem rośnie, natomiast raty odsetkowe są z początku duże a później maleją),

⁵⁴ Uchwała Nr 148/2013 Komisji ... op. cit., Rekomendacja 7.

⁵⁵ Art. 3 Ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. 2011 Nr 232 poz. 1377 z późn. zm.).

⁵⁶ Z. Dobosiewicz, Kredyty i gwarancje bankowe, PWE, Warszawa 2007, s. 62.



- w ratach malejących, polegająca na spłacaniu coraz mniejszych rat łącznych, gdzie rata kapitałowa jest przez cały okres kredytowania taka sama w początkowym okresie kredytobiorca płaci większe sumy niż przy ratach równych, jednakże zaletą tego rozwiązania jest szybsza spłata kapitału, a co za tym idzie, mniejsze koszty odsetkowe.

Największą część zysku z tytułu udzielonego kredytu bank czerpie z odsetek. Znaczną część dochodu banków stanowią też prowizje od udzielanych kredytów i inne opłaty „okołokredytowe”, w tym również za dodatkowe produkty bankowe. Większość ofert banków jest tak konstruowana, że klient chcąc uzyskać niższą marżę, zobligowany jest do założenia konta wraz z przelewem wynagrodzenia, kartą debetową i kartą kredytową. Często też pojawiają się dodatkowe (oprócz obligatoryjnych) ubezpieczenia lub pakiety inwestycyjne. Sprzedaż dodatkowych produktów bankowych w związku z udzielanym kredytem nosi nazwę cross-selling (zabieg ten jest stosowany często również przy sprzedaży innych produktów lub usług bankowych). Część banków oferuje klientowi kredyty z możliwością samodzielnego wyboru dodatkowych produktów w zamian za niższą marżę, natomiast są też banki gdzie dodatkowe produkty są integralną częścią oferty i klient chcąc zaciągnąć kredyt w danym banku nie może z nich zrezygnować. Nie zawsze też korzyść z niższej marży kredytowej (a tym samym niższych odsetek) uzyskanej przy skorzystaniu z dodatkowego produktu przekłada się na całkowite koszty kredytu, ze względu na odpłatne korzystanie z tego produktu lub brak możliwości spełnienia przez klienta kryterium uprawniającego do bezpłatnego korzystania z danego rozwiązania w dalszym okresie kredytowania.

Banki przy udzielaniu kredytów zabezpieczonych hipotecznie, zgodnie z Rekomendacją S, którą szerzej omówiono w pierwszym rozdziale niniejszej pracy, ograniczają wysokość możliwej do udzielenia kwoty kredytu w zależności od wskaźnika LTV. Oznacza to, że suma, jaką może otrzymać kredytobiorca uzależniona jest od wartości nieruchomości na której może zostać ustanowiona hipoteka.

2.2 Ryzyko kredytowe i narzędzia jego ograniczania

W gospodarce rynkowej wpływ na ryzyko banku mają dwie grupy czynników⁵⁷:

- czynniki wewnętrzne (endogeniczne), do których zaliczymy elementy takie jak polityka banku rozumiana jako skłonność do ryzyka, akceptowalne zabezpieczenia,

⁵⁷ M. Iwanicz-Drozdowska, Zarządzanie ryzykiem ..., op. cit., s. 115.



dywersyfikację portfela. Kluczowa jest tu również jakość kadry oceniającej wnioski kredytowe, ich elastyczność w zmieniających się warunkach gospodarczych. Od nich w dużej mierze zależy czy zarządzanie portfelem kredytowym odbywa się prawidłowo i bezpiecznie,

- czynniki zewnętrzne (egzogeniczne) to grupa czynników, która tkwi w otoczeniu banków i nie jest od nich zależna. Jest to makroekonomiczna sytuacja gospodarcza a także rozwiązania systemowe.

Uważa się, że największe znaczenie dla banków mają następujące typy ryzyka⁵⁸:

- ryzyko „złych kredytów”,
- ryzyko utraty płynności,
- ryzyko kursowe,
- ryzyko niedopasowania stopy procentowej.

Ryzyko kredytowe jest podstawowym ryzykiem banku, gdyż niewywiązywanie się klientów z płatności może hamować rozwój banku, powodować utratę płynności a w skrajnych przypadkach mogłoby nawet doprowadzić do bankructwa.

Ryzyko kredytowe to inaczej zagrożenie, że należności związane z obsługą kredytu nie zostaną uregulowane przez klienta w terminie przewidzianym w umowie, w całości lub częściowo⁵⁹.

W szerszym znaczeniu ryzyko kredytowe obejmuje również inne rodzaje aktywów banków, jak np. nabyte przez bank papiery wartościowe oraz pozycje pozabilansowe takie jak gwarancje i poręczenia⁶⁰.

W zależności od struktury bilansu, ryzyko kredytowe dzieli się na ryzyko⁶¹:

- aktywne (czynne) – rozumiane jako jakiegokolwiek opóźnienie w spłacie rat kapitałowo-odsetkowych w ustalonych w umowie kredytowej terminach i wysokości,
- pasywne (bierne) – wynikające z przedterminowego wycofywania przez deponentów środków pieniężnych lub w przypadku refinansowania powodującego pogorszenie warunków pozyskiwania przez bank środków na finansowanie swojej działalności.

Z uwagi na kryterium podmiotowe i skalę zjawiska wyróżniamy pojedyncze ryzyko kredytowe oraz ryzyko łącznego zaangażowania kredytowego banku, czyli tzw. ryzyko portfelowe⁶².

⁵⁸ Z. Dobosiewicz, Podstawy bankowości, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2003, Wydanie III, s. 196.

⁵⁹ M. Iwanicz-Drozdowska, A. Nowak, Ryzyko bankowe, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie-Oficyna Wydawnicza, Warszawa 2002, s. 25.

⁶⁰ T. Galbarczyk, Bank Komercyjny ..., op. cit., s. 430.

⁶¹ M. Capiga, Działalność kredytowa monetarnych instytucji finansowych, Difin, Warszawa 2006, s. 169.



Jednym z etapów rozpatrywania wniosku kredytowego jest posiadanie zdolności kredytowej potencjalnego kredytobiorcy do spłaty zaciągniętego długu. Wymóg posiadania zdolności kredytowej wynika z przepisów prawa. W myśl art. 70 ustawy prawo bankowe bank może przyznać kredyt jeśli kredytobiorca posiada zdolność kredytową rozumianą jako zdolność do terminowego spłacania zobowiązania wraz z odsetkami⁶³. Istnieją wyjątkowe sytuacje, w których pomimo braku posiadania zdolności kredytowej potencjalny kredytobiorca może otrzymać kredyt, niemniej jednak nie są to częste przypadki. Bank ustala nadwyżkę finansową wnioskodawcy, którą ten może przeznaczyć na spłatę kredytu, o który się ubiega⁶⁴. Przepisy prawa nie określają jednak w jaki sposób bank powinien oszacować zdolność kredytową, dlatego banki stosują różne metody jej oceny⁶⁵.

Literatura przedmiotu wyodrębnia najczęściej dwa podstawowe typy zdolności kredytowej⁶⁶:

- z punktu widzenia formalnoprawnego (wiarygodność prawną kredytobiorcy),
- pod kątem merytorycznym czyli wiarygodność finansową w aspekcie:
 - personalnym – dotyczącym oceny zaufania, na które wpływ mają czynniki takie jak np. sytuacja rodzinna, majątkowa, doświadczenie zawodowe,
 - ekonomicznym – obejmującym analizę obiektywnych czynników obrazujących przeszłą i perspektywiczną sytuację ekonomiczno-finansową a także jakość zabezpieczeń.

Ocena zdolności kredytowej może być dokonywana w oparciu o różne metody, wśród których można wyróżnić m.in. ⁶⁷:

- metody opisowe (logiczno-dedukcyjne) – bazujące na informacjach o sytuacji finansowo-ekonomicznej kredytobiorcy,
- statystyczno-matematyczne (empiryczno-indukcyjne) – skupiające się na cechach i postępowaniach kredytobiorców w przeszłości.

Modele oceny ryzyka kredytowego można podzielić również na⁶⁸:

- jakościowe – opierające się na niemierzalnych i opisowych elementach szacowania zdolności kredytowej,

⁶² J. Gwizdała, Ryzyko kredytowe ... op. cit., s. 17.

⁶³ Art. 70 Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe ... op. cit.

⁶⁴ Z. Dobosiewicz, Kredyty ... op. cit., s. 5.

⁶⁵ T. Galbarczyk, Bank Komercyjny ..., op. cit., s. 253.

⁶⁶ M.S. Wiatr, Zarządzanie indywidualnym ryzykiem kredytowym. Elementy systemu, Oficyna SGH, Warszawa 2008 r., s. 77-78, cyt. za T. Galbarczyk, Bank Komercyjny ..., op. cit., s. 254.

⁶⁷ M. Iwanicz-Drozdowska, W.L. Jaworski, Z. Zawadzka, Bankowość. Podręcznik akademicki, Poltext, Warszawa 2002, cyt. za T. Galbarczyk, Bank Komercyjny ..., op. cit., s. 255.

⁶⁸ M.S. Wiatr, Zarządzanie ... op. cit., cyt. za T. Galbarczyk, Bank Komercyjny ..., op. cit., s. 255.



- ilościowe – wykorzystujące informacje mierzalne. Modele te bazują na metodach statystyczno-matematycznych takich jak np. analiza dyskryminacyjna. W modelach tych określa się elementy warunkujące prawdopodobieństwo niespłacania zobowiązania i przypisuje się im wagi celem uzyskania finalnego wyniku ilościowego. Otrzymany wynik można interpretować jako ryzyko niewypłacalności dłużnika lub jako próg, powyżej którego dany kredytobiorca może zostać zaakceptowany lub niezaakceptowany przez bank⁶⁹,
- mieszane (tradycyjne, logiczno-dedukcyjne) – łączące stosowanie kryteriów jakościowych i ilościowych. Często rozumiane są jako metody punktowe (scoringowe).

Na potrzeby niniejszego opracowania szerzej omówiona zostanie analiza zdolności kredytowej klienta indywidualnego, która różni się od analizy kredytowej przedsiębiorstw.

Bank gromadzi w tym przypadku szereg standardowych informacji na temat potencjalnego kredytobiorcy we wniosku kredytowym, składanym do banku wraz z kompletem wymaganych dokumentów. Dokumenty te są źródłem informacji takich jak wiek, płeć, stan cywilny, liczba osób w gospodarstwie domowym, status mieszkaniowy, czas zamieszkiwania pod obecnym i poprzednim adresem, wykształcenie, doświadczenie zawodowe, forma i wysokość uzyskiwanych dochodów, zawód, posiadane rachunki bankowe, zobowiązania kredytowe i zobowiązania innego rodzaju, kwotę stałych wydatków mieszkaniowych i konsumpcyjnych, stan majątku i wielu innych danych, w zależności od banku. Banki weryfikują wnioskodawcę w różnych rejestrach w tym przede wszystkim w BIK, celem sprawdzenia czy podane przez klienta we wniosku kredytowym zobowiązania są wszystkimi jakie posiada. Bank bierze też pod uwagę parametry kredytu takie jak cel, okres kredytowania, proponowane zabezpieczenie.

Często poza przedstawieniem zaświadczenia od pracodawcy, w którym podawana jest wysokość uzyskiwanych dochodów, banki proszą też o przedłożenie wyciągów z konta, aby zweryfikować czy podane w zaświadczeniu kwoty faktycznie wpływają na konto. Od osób uzyskujących dochody z prowadzonej działalności gospodarczej wymagane są najczęściej roczne zeznania podatkowe oraz dokumenty księgowe. Niemal niezbędnym dokumentem wymaganym od przedsiębiorców są zaświadczenia potwierdzające terminowość regulowania zobowiązań wobec Zakładu Ubezpieczeń Społecznych oraz Urzędu Skarbowego.

⁶⁹ A. Saunders, Metody pomiaru ryzyka kredytowego. KMV. VAR. CreditMetrics. LAS. RARAO. Credit Risk Plus, ABC, Kraków 2001 s. 26, cyt. za T. Galbarczyk, Bank Komercyjny ..., op. cit., s. 255.



Odnosząc się do oceny wniosku kredytowego najistotniejsza jest stabilność uzyskiwania dochodu (zatrudnienia), zamieszkania, realność podawanych informacji i ich spójność. Szczególną wagę przywiązuje się do rzetelności podanych informacji na temat zaciągniętych zobowiązań posiadanych w chwili wnioskowania o kredyt jak i w przeszłości.

Bank analizując wniosek bierze pod uwagę przebieg dotychczasowej współpracy z klientem. Jeżeli w przeszłości wystąpiły np. opóźnienia w spłacie zobowiązań, nieregularne korzystanie z produktów banku wówczas niemal pewnym jest, że wydana zostanie decyzja odmowna. Raport kredytowy, pobrany z BIK daje bankowi obraz rzetelności kredytobiorcy. Opóźnienia w spłacie powyżej 30 dni, windykacje i egzekucje najczęściej skutkują odrzuceniem wniosku. W niektórych przypadkach bank skłonny jest zaufać kredytobiorcy o ile od nieterminowych spłat upłynęło np. kilka lat. Ważnym elementem oceny jest też jakość obsługi posiadanych przez wnioskodawcę zobowiązań, rozumianą jako ilość posiadanych kredytów, kart kredytowych czy limitów w kontach i poziom ich wykorzystania⁷⁰.

Cechy kredytobiorcy, jego dochodów, historii kredytowej itd. (wymienione powyżej) mają wpływ na jego wypłacalność. Oddziaływanie każdej z cech na wypłacalność jest różne, dlatego można im przypisać pewną ilość punktów, ustalaną w sposób intuicyjny lub bazując na metodzie punktowej (credit scoring). Metoda ta bazuje na założeniu, że posiadając stosunkowo dużą ilość informacji na temat dotychczasowych kredytobiorców możliwe jest oszacowanie ryzyka (prawdopodobieństwa) niespłacania (bądź terminowego spłacania) zobowiązania w zależności od występowania danej cechy⁷¹. Bank, według indywidualnych ustaleń, dobiera jakościowe i ilościowe kryteria oceny a następnie nadaje im przedziały punktowe, uzależnione od wpływu danej cechy na terminową obsługę kredytu. Suma punktów uzyskanych przez wnioskodawcę powyżej założonego progu decyduje o przyznaniu kredytu a poniżej tej granicy – o odrzuceniu wniosku.

Metoda credit scoring jest często stosowanym narzędziem do oceny zdolności kredytowej klientów indywidualnych. Banki używają również bardziej lub mniej złożone algorytmy, na podstawie których wyliczana jest zdolność kredytowa. Istotnym elementem tych wyliczeń jest wskaźnik DTI, o którym wspomniano w rozdziale pierwszym.

Dochody, jakimi dysponuje potencjalny kredytobiorca, muszą w ocenie banku być wystarczające, aby pokryć zobowiązanie, o które wnioskuje. Uwzględnia się w tych wyliczeniach również koszty utrzymania, w szczególności opłaty z tytułu użytkowania

⁷⁰ M. Zaleska, Współczesna bankowość, op. cit., s. 325.

⁷¹ T. Galbarczyk, Bank Komercyjny ..., op. cit., s. 257.



nieruchomości, stałe opłaty eksploatacyjne, składki ubezpieczeniowe, koszty utrzymania auta itp. Uwzględniana jest również wysokość obciążeń wynikających z już posiadanych zobowiązań kredytowych.

Zasady oceny zdolności kredytowej są na bieżąco aktualizowane przez banki. Konieczność takich działań wynika ze zmian w otoczeniu społeczno-ekonomicznym, w jakim funkcjonują kredytobiorcy. Banki powiększają też swoją wiedzę w zakresie obsługi udzielonych kredytów co z kolei przekłada się na zmiany w konstrukcji narzędzi służącym ocenie zdolności kredytowej.

2.3 Stosowane przez bank zabezpieczenia kredytów hipotecznych

Podstawowym zabezpieczeniem kredytów hipotecznych jest hipoteka. Instytucję hipoteki reguluje ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece⁷². Hipoteka jest wpisywana w księdze wieczystej.

Księgi wieczyste prowadzone są w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości lub też spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu⁷³. Księgi wieczyste są jawne, dysponując numerem księgi wieczystej można sprawdzić jej treść za pośrednictwem strony internetowej prowadzonej przez Ministerstwo Sprawiedliwości⁷⁴.

Księga wieczysta prowadzona dla nieruchomości obejmuje cztery działy⁷⁵:

- pierwszy – zawierający informacje o:
 - oznaczeniu nieruchomości,
 - prawach związanych z jej własnością,
- drugi – zawierający informacje odnośnie właściciela lub użytkownika wieczystego,
- trzeci – w którym wpisywane są:
 - ograniczone prawa rzeczowe (poza hipotekami),
 - ograniczenia co do rozporządzania nieruchomością lub prawem użytkowania wieczystego,
 - inne prawa i roszczenia (z wyjątkiem tych, które dotyczą hipotek),
- czwarty – przeznaczony do wpisywania hipotek.

⁷² Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 1982 Nr 19 poz. 147 z późn. zm.).

⁷³ Ibidem art. 1.

⁷⁴ Elektroniczne Księgi Wieczyste, Strona Ministerstwa Sprawiedliwości https://ekw.ms.gov.pl/eukw_ogol/menu.do (data odczytu 26.08.2016)

⁷⁵ Art. 25 ust. 1 ustawy o księgach..., op. cit.



Księga wieczysta prowadzona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu również obejmuje cztery działy⁷⁶:

- pierwszy – zawierający oznaczenie domu lub lokalu a także nieruchomości, z którą jest związany,
- drugi – w którym wpisywana jest osoba (bądź osoby), której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo,
- trzeci – zawierający wpisy dotyczące ograniczeń w dysponowaniu prawem a także wpisy innych praw i roszczeń (poza hipotekami),
- czwarty – w którym wpisywane są hipoteki.

Zabezpieczenie hipoteką wierzytelności banku odbywa się poprzez obciążenie nieruchomości prawem, na mocy którego bank może dochodzić zwrotu pożyczonych środków z przedmiotu zabezpieczenia. W tej sytuacji, bez względu na to, czyją nieruchomością stała się własnością, bank ma pierwszeństwo przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości⁷⁷. Hipoteka może zostać ustanowiona również na prawie wieczystego użytkowania, spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego, wierzytelności zabezpieczonej hipoteką a także ułamkowej części nieruchomości⁷⁸.

Aby ustanowić hipotekę musi zostać dokonany wpis w księdze wieczystej⁷⁹. Wniosek o wpis hipoteki jako zabezpieczenia kredytu może zostać złożony w sądzie na kilka sposobów w zależności od celu kredytowania i procedury obowiązującej w danym banku. Jeśli celem kredytowania był zakup nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wpis hipoteki najczęściej realizowany jest na podstawie aktu notarialnego przenoszącego własność. W akcie tym nowy właściciel wnosi o dokonanie wpisu hipoteki. Wniosek o wpis hipoteki może zostać również złożony w sądzie samodzielnie przez właściciela (lub inną osobę, o ile wniosek został podpisany przez właściciela). Sytuacja taka dotyczy najczęściej kredytów na budowę domu na własnym gruncie. Niektóre banki wysyłają wniosek o wpis hipoteki we własnym zakresie. W każdym przypadku niezbędne jest przedłożenie w sądzie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki podpisanego przez właściciela nieruchomości (lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego) oraz oświadczenia banku o udzieleniu kredytu i jego zabezpieczeniu. Opłata za wpis hipoteki

⁷⁶ Ibidem, art. 25.

⁷⁷ J. Koleśnik, M. Rewieński, Zabezpieczenia w bankowości – aspekty prawne i wymogi regulacyjne, a Wolters Kluwer business, Warszawa 2008, s. 47.

⁷⁸ Art. 65 ust. 2 i 3 ustawy o księgach..., op. cit.

⁷⁹ Ibidem, art. 67.



wynosi 200 zł⁸⁰. W momencie złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu hipoteki lub zawarcia umowy ustanowienia hipoteki powstaje obowiązek podatkowy z tytułu czynności cywilnoprawnej⁸¹. Stawka podatku wynosi 19 zł⁸².

Hipoteka stanowi zabezpieczenie wierzytelności pieniężnej, w tym również przyszłej wierzytelności, do oznaczonej sumy pieniężnej⁸³. Zabezpieczenie hipoteką obejmuje nie tylko kwotę udzielonego kredytu ale także roszczenia o odsetki, koszty postępowania oraz inne roszczenia o świadczenia uboczne, o ile zostały uwzględnione w oświadczeniu banku⁸⁴. Suma, do jakiej ustanawiana jest hipoteka na zabezpieczenie kredytu oscyluje z reguły wokół 150 – 200% kwoty kredytu.

Kredyt może zostać zabezpieczony hipoteką na więcej niż jednej nieruchomości. Jest to tzw. hipoteka umowna łączna⁸⁵.

Po spłacie kredytu bank wystawia pismo, w którym zezwala na wykreślenie hipoteki.

Bardzo istotnym aspektem związanym z zabezpieczeniem kredytu w formie hipoteki jest ryzyko zmiany wartości zabezpieczenia kredytu czyli wartości nieruchomości. Bank przyznając kredyt opiera się na wartości oszacowanej podczas procedury udzielania kredytu. Wartość ta zmienia się jednak w czasie. Na wykresie numer 1 przedstawiono, jak zmieniały się ceny transakcyjne mieszkań na przestrzeni ostatnich 10 lat w wybranych miastach w Polsce.

W przypadku obniżenia wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu może dojść do podwyższenia wskaźnika LTV ponad próg, który jest akceptowany przez bank. Tabela numer 2 przedstawia symulację jak po 5 latach kształtowałyby się poziomy LTV przy różnych kwotach zaciągniętego kredytu i założeniach:

- wartość nieruchomości w momencie zaciągnięcia kredytu: 335 000 zł
- okres kredytowania 25 lat,
- raty równe,
- oprocentowanie 4%,
- brak zmiany WIBOR (założenie upraszczające, na potrzeby wyjaśnienia istoty ryzyka).

⁸⁰ Art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2005 nr 167 poz. 1398 z późn. zm.).

⁸¹ Art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. H, art. 3 ust. 1 pkt 2a ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. 2000 nr 86 poz. 959 z późn. zm.).

⁸² Ibidem, art. 7 ust. 1 pkt 7.

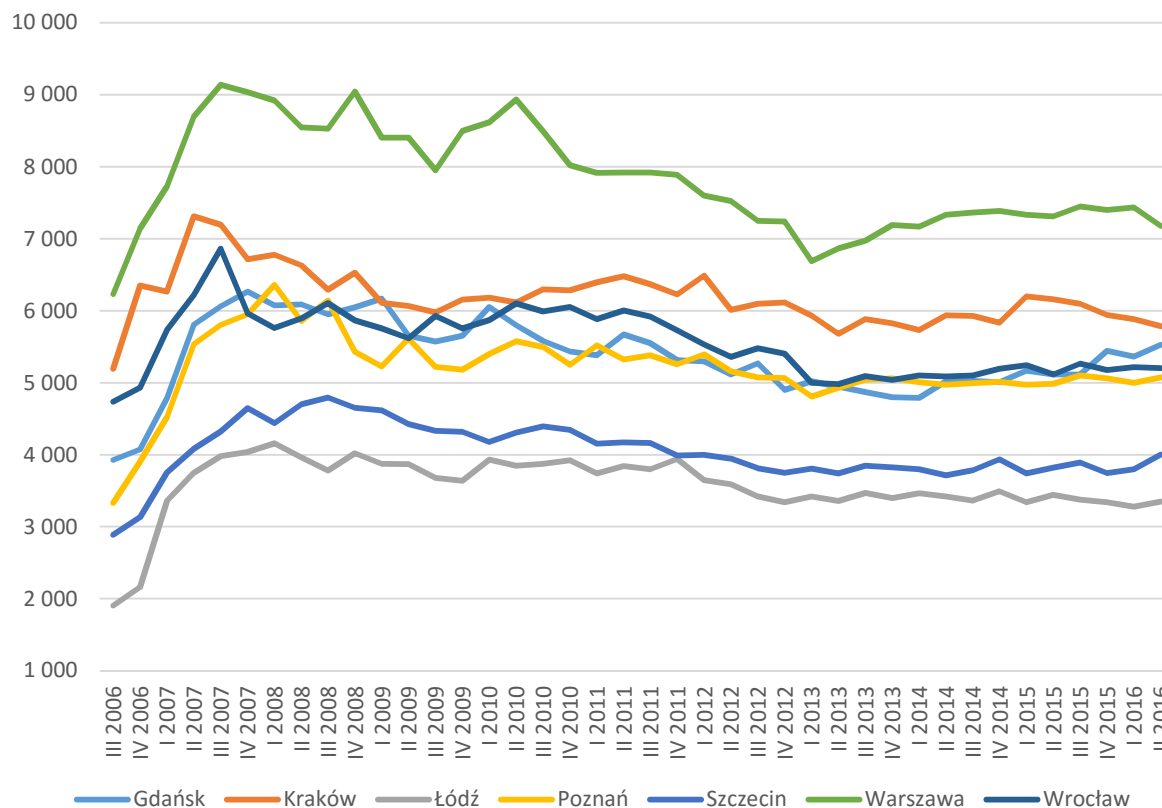
⁸³ Art. 68 ust. 1 i 2 ustawy o księgach..., op. cit.

⁸⁴ Ibidem, art. 69.

⁸⁵ Ibidem, art. 72 ust. 3.



Wykres 1. Ceny transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym w wybranych miastach w Polsce



Źródło: opracowanie własne na podstawie raportu cen mieszkań opublikowanego przez Departament Stabilności Finansowej NBP⁸⁶.

Tabela 2. Zmiana poziomu LTV w przypadku spadku wartości nieruchomości

Kwota kredytu	Wartość nieruchomości w momencie zaciągania kredytu	Poziom wskaźnika LTV w momencie zaciągania kredytu	Kwota kredytu pozostała do spłaty po 5 latach	Spadek wartości nieruchomości o 20% po 5 latach	Poziom wskaźnika LTV po spadku wartości nieruchomości o 20%
200000 zł	335000 zł	59,7%	174209 zł	268000 zł	65%
250000 zł	335000 zł	74,6%	217762 zł	268000 zł	81,25%
300000 zł	335000 zł	89,6%	261314 zł	268000 zł	97,51%

Źródło: opracowanie własne.

⁸⁶ Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2016 r. http://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan_03_2016.pdf (data odczytu 04.08.2016 r.).



Zgodnie z zaleceniami KNF, banki są uprawnione do dokonywania raz w roku weryfikacji wartości rynkowej przedmiotu zabezpieczenia. Określona w operacie szacunkowym wartość rynkowa przedmiotu zabezpieczenia stanowi podstawę do określenia wartości wskaźnika LTV w odniesieniu do wysokości kapitału kredytu, pozostającego do spłaty na dzień sporządzenia tego operatu. Przykładowo jeden z banków stosuje zapis, iż w sytuacji, gdy wartość wskaźnika LTV, przy przyjęciu powyższych założeń, będzie większa niż 100% oraz jednocześnie większa o co najmniej 10% od poziomu LTV wyliczonego na moment podejmowania decyzji kredytowej wówczas bank uprawniony jest do pisemnego wezwania Kredytobiorcy do ustanowienia dodatkowego prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu. W sytuacji takiej kredytobiorca może też zostać poproszony o przedłożenie dokumentów niezbędnych do ponownej oceny ryzyka kredytowego⁸⁷.

Drugim, obok hipoteki, obligatoryjnie stosowanym zabezpieczeniem kredytu hipotecznego jest przelew na rzecz banku (cesja) praw z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych zawieranej dla przedmiotu zabezpieczenia. Kredytobiorca zobligowany jest w umowie kredytowej do ubezpieczania nieruchomości przez cały okres kredytowania. Ubezpieczenie powinno być kontynuowane bez żadnych przerw, a niektóre banki dodatkowo na tę okoliczność zabezpieczają się pełnomocnictwem do zawarcia polisy na rzecz kredytobiorcy, jeśli ten nie dostarczy polisy na czas. Celem takiego zabezpieczenia jest uniknięcie ryzyka, że w przypadku szkody, w szczególności szkody całkowitej, kredytobiorca zostanie z kredytem i jednocześnie bez domu lub mieszkania. Oczywiście jest też, że w takiej sytuacji bank nie miałby zabezpieczenia kredytu i rodziłoby to zapewne sporo komplikacji dla obu stron umowy. Cesja praw z polisy oznacza, iż w przypadku szkody towarzystwo ubezpieczeń zwraca się do banku z zapytaniem komu wypłacić odszkodowanie. Najczęściej, jeśli nie jest to szkoda mająca znaczny wpływ na użytkowanie i wartość nieruchomości – odszkodowanie wypłacane jest kredytobiorcy, o ile ten nie zalega z płatnościami wobec banku. Kredytobiorca jest bowiem zobowiązany do utrzymywania nieruchomości będącej zabezpieczeniem kredytu w niepogorszonym stanie technicznym, a zatem musi przywrócić stan do tego sprzed wystąpienia szkody⁸⁸.

Hipoteka oraz cesja praw z umowy ubezpieczenia nieruchomości są obligatoryjnymi zabezpieczeniami kredytów hipotecznych aczkolwiek często nie jedynymi. Niemal w każdym przypadku dodatkowym zabezpieczeniem jest tzw. ubezpieczenie pomostowe, które obowiązuje od momentu wypłaty kredytu do momentu dokonania przez sąd wpisu hipoteki.

⁸⁷ Informacja własna na podstawie danych udostępnionych przez jeden z największych banków w Polsce.

⁸⁸ Informacja własna na podstawie danych udostępnionych przez banki.



Ubezpieczenie to jest stosowane ze względu na to, iż kredyt wypłacany jest na podstawie wniosku o wpis hipoteki i ma zabezpieczać bank na okoliczność, gdyby do ustanowienia docelowego zabezpieczenia nie doszło.

W przypadku kredytów udzielanych na nabycie nieruchomości, której budowa jeszcze trwa (zakup od Dewelopera) zabezpieczeniem kredytu jest przelew, na rzecz banku, wierzytelności z tytułu należności przekazanych na poczet ceny nabycia przedmiotu kredytowania. Oznacza to, że w sytuacji gdyby nie doszło do zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości na kredytobiorcę Deweloper zwraca bankowi środki, które bank przelał wcześniej na poczet ceny nabycia z kredytu.

Banki jako dodatkowe zabezpieczenie kredytu wymagają w niektórych sytuacjach cesji praw z ubezpieczenia na życie kredytobiorcy. Nie jest to powszechna praktyka niemniej jednak takie wymogi są stosowane przez kilka banków jako obligatoryjne bądź w połączeniu z ofertą cenową. W przypadku śmierci kredytobiorcy, zwłaszcza, gdy do kredytu przystępuje tylko jedna osoba, powstaje szereg komplikacji natury prawnej. Bank, aby uniknąć tych procedur, zabezpiecza się w powyższy sposób i najczęściej ubezpieczenie skonstruowane jest tak, że świadczenie ubezpieczeniowe pokrywa w całości kwotę kredytu.

Zwyczajowo stosowanym przez bank zabezpieczeniem kredytu jest również pełnomocnictwo do dysponowania środkami zgromadzonymi na rachunku kredytobiorcy, służącym do obsługi kredytu. Na podstawie takiego umocowania bank może automatycznie pobierać raty kredytu jak również inne ewentualnie opłaty związane z kredytem np. cykliczne składki ubezpieczeń itp.

Banki, które udzielają kredytów, dla których wskaźnik LTV przekracza zalecane przez KNF poziomy stosują najczęściej tzw. ubezpieczenie brakującego wkładu własnego (ubezpieczenie niskiego wkładu). Ubezpieczenie to obowiązuje zwykle do momentu aż saldo kredytu obniży się do poziomu 80% LTV (zgodnie z Rekomendacją S KNF). W zależności od banku kredytobiorca ponosi jego koszt w formie podwyższonej marży kredytowej (najczęstsza praktyka) lub też płaci składkę jednorazowo z góry za cały okres jego obowiązywania (zgodnie z wyliczeniami banku).

2.4 Tryb postępowania kredytowego – procedury

Proces kredytowy uruchamia zwykle kontakt potencjalnego kredytobiorcy z doradcą banku lub doradcą finansowym (doradca), który może dokonać wstępnej analizy i oceny możliwości uzyskania kredytu spośród większej ilości banków – w jednym miejscu. Tryb



postępowania kredytowego różni się pomiędzy poszczególnymi bankami, niemniej jednak na potrzeby niniejszego opracowania zostaną omówione jego podstawowe elementy.

Pomimo, iż doradca nie jest analitykiem ani osobą decyzyjną, jego rola w postępowaniu kredytowym jest bardzo istotna, gdyż do niego należy wstępna ocena szans uzyskania kredytu przez klienta oraz wykluczanie potencjalnych wniosków, które nie mają możliwości na pozytywne rozpatrzenie przez osoby decyzyjne. Kompetentny doradca dokonuje zatem część czynności, które na dalszych etapach postępowania kredytowego wykonują analitycy kredytowi.

Ocenę możliwości uzyskania kredytu rozpoczyna sprawdzenie czy dane źródło dochodu, jakie osiąga klient, może zostać zaakceptowane przez bank. Jeśli dochód nie może zostać zaakceptowany, poszukiwane są inne rozwiązania – najczęściej do kredytu musi dołączyć dodatkowo kredytobiorca, który uzyskuje akceptowalny dochód.

Katalog dochodów uznawanych przez banki jest niemal jednolity (ale nie identyczny) dla wszystkich banków. Źródła dochodów, które mogą zostać uwzględnione w ocenie zdolności kredytowej to:

- umowa o pracę na czas nieokreślony lub określony, kontrakt (np. marynarzy), kontrakt menadżerski, mianowanie, powołanie, pełnienie funkcji kadencyjnych,
- umowa zlecenie, umowa o dzieło,
- działalność gospodarcza,
- emerytura, renta na czas nieokreślony (w rzadkich przypadkach również renta na czas określony),
- najem, dzierżawa,
- rolnictwo (zarówno działalność w ramach tzw. „działach specjalnych produkcji rolnej” jak i dochody z rolnictwa poza działami specjalnymi),
- dywidenda,
- funkcje duszpasterskie,
- dochody uzyskiwane z zagranicznych źródeł (umowa o pracę, emerytura, stała renta, kontrakty marynarskie).

Jeśli źródło dochodu może zostać uwzględnione przez bank, doradca wstępnie oblicza zdolność kredytową. Najczęściej odbywa się to przy pomocy narzędzia jakim jest kalkulator kredytowy. Podając dane takie jak: wysokość dochodu, liczba osób w gospodarstwie domowym (uwzględniając również te nie uzyskujące dochodów), wiek kredytobiorcy (co ma najczęściej znaczenie przy wyznaczaniu maksymalnego okresu kredytowania), kwotę



aktualnych zobowiązań finansowych (kredyty, limity kart kredytowych, zakupy ratalne, leasing itp.) kalkulator wylicza wysokość kredytu, o jaką może wnioskować klient wraz z możliwym okresem kredytowania i rodzajem rat.

Kolejnym działaniem w procesie ubiegania się o kredyt hipoteczny, realizowanym na poziomie doradcy, jest wstępna analiza celu kredytowania i zabezpieczenia. Doradca najpierw sprawdza czy cel uzyskania środków kwalifikuje się do finansowania kredytem hipotecznym. Jeśli procedura danego banku nie dopuszcza celu deklarowanego przez klienta proponuje inne rozwiązanie, np. pożyczkę hipoteczną lub gotówkową.

Standardowo finansowana nieruchomość, będąca celem kredytowania pełni równocześnie funkcję zabezpieczenia kredytu dla banku. Może jednak zdarzyć się, że nieruchomość, będąca celem kredytowania, nie będzie spełniała wymogów banku odnośnie zabezpieczenia lub też nie będzie to możliwe z punktu widzenia formalno-prawnego (np. obciążenie służebnością osobistą). W takim przypadku doradca proponuje klientowi, aby przedstawiono inną nieruchomość, która będzie mogła zostać zaakceptowana przez bank jako zabezpieczenie. Brak takiej możliwości uniemożliwia sfinansowanie zakupu kredytem hipotecznym i wówczas jednym z rozwiązań jest pożyczka gotówkowa, która nie wymaga zabezpieczenia w formie hipoteki. Szansa na uzyskanie kredytu hipotecznego zaistnieje bowiem tylko wtedy, gdy obok uzyskania odpowiedniej zdolności kredytowej będzie możliwość zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki.

Jednym z etapów wstępnej analizy, tj. na poziomie doradcy, jest weryfikacja spełnienia wymogu posiadania przez klienta wkładu własnego. Zgodnie z zaleceniami KNF zawartymi w Rekomendacji S doradca weryfikuje w trakcie rozmowy czy klient posiada bądź będzie posiadał wystarczający wkład własny. Wysokość wymaganego wkładu własnego może być wyższa niż zalecane minimum i wynika ona z wewnętrznych ustaleń banku.

Jeśli klient zainteresowany jest skorzystaniem z Programu Mieszkanie dla Młodych wówczas doradca weryfikuje czy klient i nieruchomość spełniają ustawowe założenia. Jeśli oba warunki są spełnione a kwota z dofinansowania w ramach MDM spełnia wymogi co do wysokości wkładu własnego postawione przez bank, wówczas nie ma konieczności wnoszenia dodatkowych środków własnych.

Weryfikacja wszystkich powyższych warunków pozwala nie tylko odpowiedzieć na pytanie czy klient ma szansę uzyskać kredyt, ale często też uzyskane informacje pozwalają na wstępne przedstawienie i omówienie oferty kredytowej. Doradca informuje też o ryzykach związanych z zaciągnięciem kredytu, o których mowa była w punkcie 1.4 (zgodnie z Rekomendacją S wydaną przez KNF).



Zakładając, że klient zdecydowany jest już na daną ofertę i po wstępnej rozmowie istnieje w ocenie doradcy szansa na uzyskanie kredytu, potencjalny kredytobiorca otrzymuje informację o dokumentach niezbędnych do złożenia wniosku kredytowego.

Dokumenty, jakie należy przygotować i przedstawić bankowi można podzielić na kilka kategorii:

- dokumenty związane z tożsamością i stanem cywilnym,
- dokumenty dotyczące uzyskiwanych dochodów,
- dokumenty związane z celem kredytowania i zabezpieczenia.

Do dokumentów z pierwszej grupy zaliczyć można dowód osobisty, paszport, akt małżeństwa, akt urodzenia dziecka, wyrok orzekający separację lub rozwód, akt zgonu współmałżonka.

Katalog dokumentów potwierdzających uzyskiwane dochody jest bardzo obszerny i uzależniony jest od ich źródła. Do najczęściej występujących dokumentów należą: zaświadczenie o zatrudnieniu i zarobkach na formularzu banku, wyciąg z konta, deklaracja podatkowa PIT za rok ubiegły, księga przychodów i rozchodów, ewidencja przychodów.

W trzeciej grupie dokumentów wymienić można m.in. umowę przedwstępną zakupu nieruchomości, decyzję o pozwoleniu na budowę, wypis i wyrys z rejestru gruntów (lub kopię mapy ewidencyjnej), projekt techniczny domu, kosztorys prac budowlanych lub remontowych, zaświadczenie ze spółdzielni mieszkaniowej o przysługującym prawie do lokalu i numerze księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, prospekt informacyjny, umowę deweloperską, umowy kredytowe i harmonogramy (lub zaświadczenie z banku) dotyczące konsolidowanych zobowiązań.

Po zgromadzeniu dokumentów wymaganych do złożenia wniosku klient uzupełnia formularze bankowe, w tym przede wszystkim wniosek kredytowy wraz z załącznikami, w których podaje szereg danych, o których mowa była w rozdziale 2.2. Wnioskodawca składa w szczególności oświadczenia, a doradca spełnia obowiązki informacyjne wynikające z Rekomendacji S KNF, o których szerzej było napisane w rozdziale 1.4.

Powszechnie obowiązującą regułą jest, iż do kredytu hipotecznego muszą przystąpić małżonkowie, o ile nie ustanowiona została rozdzielność majątkowa. Drugą z najczęściej obowiązujących zasad jest, iż do kredytu przystępuje osoba, która jest właścicielem nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu (aczkolwiek zdarzają się wyjątki).

Bank, posiadając wymagane informacje i dokumenty rozpoczyna procedurę rozpatrywania wniosku kredytowego. Zdarza się, że część z dokumentów niezbędnych do podjęcia decyzji kredytowej, zawarcia umowy lub wypłaty kredytu może zostać dostarczona



na dalszym etapie procesu kredytowego. O ile wcześniejsze czynności stanowią bardzo ważny etap w trybie postępowania kredytowego (ponieważ bardzo rzadko zdarza się, że klient przychodzi do banku lub doradcy od razu poinformowany i przygotowany do złożenia wniosku kredytowego bez uprzedniego kontaktu z doradcą) o tyle od tego momentu rozpoczyna się właściwy proces kredytowy.

Kolejność występowania poszczególnych etapów rozpatrywania wniosku różni się pomiędzy bankami, niemniej jednak elementy te występują w praktycznie każdym procesie kredytowym.

Najczęściej w pierwszej kolejności sprawdzane są bazy danych o zobowiązaniach i ewentualnych zaległościach w posiadanych obecnie jak i zamkniętych zobowiązaniach wnioskodawcy. Bazami tymi są m.in. BIK, System Bankowy Rejestr, Krajowy Rejestr Długów itp. Jeśli wnioskodawca obecnie lub w przeszłości nie spłacał terminowo swoich zobowiązań, wówczas może to przekreślić jego szanse na uzyskanie kredytu. Zdarza się, że banki dopuszczają złożenie wyjaśnień przez wnioskodawcę co do przyczyn powstania zaległości lub pozwalają na dalsze procesowanie wniosku po usunięciu obciążających wpisów.

Często jednym z pierwszych etapów rozpatrywania wniosku jest automatyczna ocena dokonywana według metod, które opisano w punkcie 2.2. Negatywna ocena rzadko może zostać przełamana i najczęściej oznacza koniec procesu i wydanie decyzji negatywnej, pomimo posiadania wystarczających dochodów i spełnienia warunków co do celu i zabezpieczenia kredytu.

Po pozytywnej weryfikacji w bazach, wydaniu pozytywnej decyzji scoringowej czyli ogólnie rzecz biorąc – braku przesłanek do odrzucenia wniosku, rozpoczyna się analiza finansowa w trakcie której bank bada zdolność kredytową klienta. Analizowana jest nie tylko wysokość, źródło i systematyczność uzyskiwanego dochodu, ale także koszty utrzymania, wysokość innych zobowiązań finansowych, ilość osób w gospodarstwie domowym i wiek kredytobiorców. Analiza finansowa pozwala wyliczyć poziom dochodu rozporządzalnego klienta, co wpływa na wysokość kwoty kredytu, o jaką będzie mógł zawnieść, rodzaj rat i okres kredytowania, na jaki będzie możliwe pozyskanie kredytu. O ile wyliczenie dochodu z najpopularniejszego źródła jakim jest umowa o pracę jest stosunkowo łatwe, o tyle analiza danych finansowych związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą wymaga większej uwagi.

Jeśli w ocenie banku klient posiada zdolność kredytową rozpoczyna się kolejny etap jakim jest analiza nieruchomości. Pierwszą czynnością jest sprawdzenie, czy nieruchomość



spełnia wymogi odnośnie celu kredytowania. Brak akceptacji celu kredytowania skutkuje wydaniem decyzji negatywnej. Jeżeli dany cel mieści się w zakresie możliwych do kredytowania w danym banku, wówczas następuje ocena czy nieruchomości związana z celem kredytowania może stanowić zabezpieczenie kredytu. Brak akceptacji danej nieruchomości jako przedmiotu zabezpieczenia skutkuje koniecznością przedstawienia innej nieruchomości, a jeśli nie ma takiej możliwości wówczas wydawana jest decyzja negatywna. Na tym etapie badany jest w szczególności stan prawny, który można zweryfikować na podstawie dokumentów i oraz przeglądając księgę wieczystą.

Bardzo ważnym etapem postępowania przy udzielaniu kredytu jest ocena wartości nieruchomości. Oszacowanie to odbywa się zwykle w banku na podstawie inspekcji nieruchomości dokonanej przez wyznaczoną osobę (firmę zewnętrzną) lub w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego (przeszkolonego w zakresie wycen w sektorze bankowym). W przypadku kredytów na budowę domu dodatkowo weryfikowany jest kosztorys prac budowlanych sporządzony przez wnioskodawcę. Bank w szczególności sprawdza, czy nakłady deklarowane przez klienta będą wystarczające do zrealizowania inwestycji rozumianej jako oddanie budynku do użytkowania.

W praktyce może pojawić się sytuacja, iż bank oceni wartość nieruchomości na niższym poziomie aniżeli wynikało to z wcześniejszych szacunków klienta i wówczas może zająć konieczność ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia kredytu lub też wniesienia dodatkowych środków własnych.

Po zakończeniu wszystkich etapów procesu rozpatrywania wniosku (o ile wcześniej nie nastąpiły przesłanki do wydania decyzji negatywnej) bank informuje klienta o ostatecznej decyzji kredytowej. Czasami decyzja może być uwarunkowana spełnieniem dodatkowych wymogów postawionych przez analityka. Decyzja kredytowa ważna jest z reguły od 30 do 90 dni i w tym czasie klient musi zdecydować, czy akceptuje jej warunki. Jeśli Klient nie zdecyduje się na skorzystanie z kredytu, wówczas decyzja przepada bez możliwości jej reaktywacji, a co za tym idzie, w razie zmiany zdania przez Klienta – koniecznością złożenia nowego wniosku kredytowego.

Spełnienie warunków do zawarcia umowy kredytowej oznacza gotowość banku do udzielenia kredytu. Po zawarciu umowy i spełnieniu warunków do uruchomienia kredytu następuje wypłata środków i na tym kończy się właściwy proces kredytowy a rozpoczyna się obsługa kredytu. Kredytobiorca może być monitorowany przez bank np. pod kątem zaciągania kolejnych zobowiązań, posiadania zdolności kredytowej w sytuacji kiedy następują opóźnienia w spłatach a także pod kątem spełniania warunków umowy kredytowej.



Rozdział 3. Program „Mieszkanie dla Młodych” jako forma aktywnej polityki społecznej państwa i jego ewolucja

3.1 Formalno-prawne aspekty udzielania wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat

Wydana w czerwcu 2013 r. przez KNF Rekomendacja S⁸⁹, wprowadziła zakaz udzielania przez banki kredytów hipotecznych bez udziału wkładu własnego nabywcy. Wychodząc jednak naprzeciw problemom młodych kredytobiorców, odnośnie możliwości sprostanie wprowadzonego wymogu, powstał program Mieszkanie dla Młodych. Główną ideą tego projektu jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych młodych ludzi poprzez dofinansowanie wkładu własnego.

Program ten miał być również „następcą” rządowego programu „Rodzina na swoim”. Pomoc państwa polegała w nim na zastosowaniu dopłat do oprocentowania kredytów udzielanych na zakup lokalu mieszkalnego, budowę lub wniesienie wkładu budowlanego do spółdzielni mieszkaniowej. Dopłata stanowiła około połowę odsetek płaconych przez kredytobiorcę przez pierwszych 8 lat spłaty. Program wszedł w życie końcem 2006 r. i trwał do końca 2012 r.

Zasady otrzymania wsparcia od państwa z programu Mieszkanie dla Młodych, zwanego dalej MdM lub Programem, reguluje ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi⁹⁰ zwana w dalszej części opracowania Ustawą. Ustawa weszła w życie 1 września 2014 r. Od dnia uchwalenia była nowelizowana dnia 25 czerwca 2015 r.⁹¹, a zmiany weszły w życie dnia 1 września 2015 r. Dla potrzeb niniejszego opracowania przedstawione będą warunki zarówno sprzed jak i po nowelizacji.

Instytucją udzielającą dofinansowania jest Bank Gospodarstwa Krajowego, który obsługuje Fundusz Dopłat w porozumieniu z upoważnionymi instytucjami kredytującymi tj. bankami. Zasady działania Funduszu Dopłat reguluje ustawa z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej⁹².

⁸⁹ Uchwała Nr 148/2013 Komisji ... op. cit. Rekomendacja 10.

⁹⁰ Ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz.U. 2013 poz. 1304 z późn. zm.).

⁹¹ Ustawa z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz.U. 2015 poz. 1194).

⁹² Ustawa z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. Nr 230, poz. 1922, z późn. zm.).

Zgodnie z obecnym ustawodawstwem, finansowa pomoc z Programu może zostać udzielona nabywcy, tylko gdy ten zaciągnie w odpowiedniej instytucji kredyt hipoteczny. Środki z kredytu mogą być przeznaczone tylko na zakup lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub wkład budowlany wnoszony do spółdzielni mieszkaniowej, gdzie na podstawie zawartej ze spółdzielnią mieszkaniową umowy o budowę lokalu, nabywca nabędzie prawo własności.

Pod pojęciem mieszkania, o którym mowa w Ustawie, należy rozumieć zarówno lokal mieszkalny jak i dom jednorodzinny.

Definicja lokalu mieszkalnego znajduje się w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali⁹³, która mówi, że „samodzielnym lokalem mieszkalnym, ... , jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych”, uzupełniając: „znajdujący się w budynku, w skład którego wchodzi co najmniej dwa lokale”⁹⁴,

Ustawa definiuje dom jednorodzinny jako: „budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym znajduje się wyłącznie lokal mieszkalny”⁹⁵, który zaspokaja własne potrzeby mieszkaniowe nabywcy.

Ustawa nie zezwala na ubieganie się o dofinansowanie zakupu bez zaciągania kredytu hipotecznego. Aby wsparcie mogło zostać przyznane, kredyt powinien zostać udzielony na okres co najmniej 15 lat, a kwota kredytu musi stanowić minimum 50% ceny zakupu/wkładu budowlanego.

Brak jest możliwości uzyskania dofinansowania, gdy nabywca nie jest stroną lub jedną ze stron umowy kredytu. Dopuszczalne jest, aby w przypadku braku wystarczającej zdolności kredytowej, do kredytu przystąpiły wraz z nabywcą osoby trzecie. Będą one jedynie stroną umowy kredytowej, ale nie będą beneficjentem Programu. Przed nowelizacją Ustawy, wraz z beneficjentem, do umowy kredytu mogli przystąpić jedynie „zstępni, wstępni, rodzeństwo, małżonkowie rodzeństwa, ojczym, macocha lub teściowie nabywcy”⁹⁶. Obecnie krąg dodatkowych kredytobiorców nie jest już zawężony do najbliższej rodziny, do kredytu może przystąpić każdy, kto w ocenie instytucji kredytującej posiada wraz z beneficjentem zdolność

⁹³ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 z późn. zm.).

⁹⁴ Art. 2, pkt 3 ustawy o pomocy... op. cit.

⁹⁵ Ibidiem, art. 2, pkt 4.

⁹⁶ Ibidiem, art. 6, ust. 3.



kredytową. W przypadku małżeństw do kredytu przystępują oboje małżonków, reguluje to nie tylko Ustawa, ale także Kodeks rodzinny i opiekuńczy w art. 37. § 1⁹⁷.

Kredyt może zostać udzielony tylko w walucie polskiej i żadne jego parametry nie mogą być zależne od kursu walut. Zasada ta wyklucza niestety możliwość skorzystania z Programu przez osoby uzyskujące dochód w walucie innej niż polska, gdyż zgodnie z rekomendacją Komisji Nadzoru Finansowego⁹⁸, waluta w jakiej kredytobiorca uzyskuje dochód powinna być zgodna z walutą udzielanego kredytu.

Beneficjentem Programu może być osoba fizyczna, która spełnia wszystkie z poniższych kryteriów:

- w roku kalendarzowym w którym złożyła wniosek o dofinansowanie wkładu własnego ukończyła nie więcej niż 35 lat. W przypadku małżeństw wystarczy, że tylko jeden z małżonków spełnia powyższe kryterium. Wymóg ten został zniesiony wraz z wejściem w życie nowelizacji Ustawy w dniu 1 września 2015 r. w stosunku do nabywców, którzy wychowują troje lub więcej dzieci,
- do dnia uzyskania prawa własności lokalu mieszkalnego nie była:
 - właścicielem jednorodzinного budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego,
 - osobą, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinного,
 - właścicielem lub współwłaścicielem budynku, gdzie w przypadku zniesienia współwłasności, jego udział stanowiłby co najmniej jeden lokal mieszkalny.

Powyzsza zasada została zniesiona dnia 1 września 2015 r. w stosunku do nabywców wychowujących troje lub więcej dzieci.

Zgodnie z przepisem Ustawy⁹⁹ nabywcy, którzy widnieją w rejestrze Banku Gospodarstwa Krajowego jako dotychczasowi beneficjenci nie są uprawnieni do ubiegania się o finansowe wsparcie.

Do dnia 1 września 2015 r. możliwe było uzyskanie dofinansowania tylko przy nabyciu „nowo wybudowanego mieszkania od osoby, która wybudowała mieszkanie w ramach prowadzonej działalności gospodarczej”¹⁰⁰, tj. tylko na rynku pierwotnym.

Najczęstszym powodem braku możliwości starania się o dofinansowanie przez potencjalnych nabywców były zbyt niskie limity cen mieszkań. Duża część inwestycji,

⁹⁷ Ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. 1964 Nr 9 poz. 59 z późn. zm.).

⁹⁸ Uchwała Nr 148/2013 Komisji ... op. cit., Rekomendacja 6.

⁹⁹ Art. 10 ust. 10 pkt 1 ustawy o pomocy op. cit.

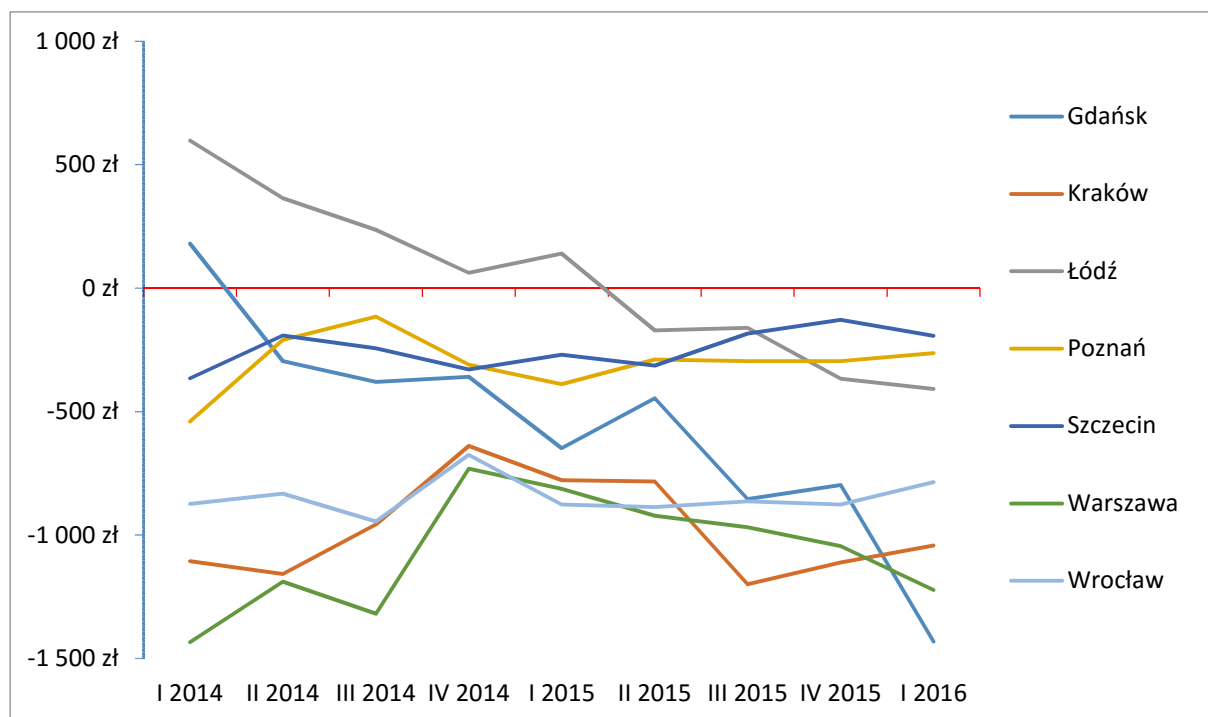
¹⁰⁰ Ustawa o pomocy ... op. cit.



zwłaszcza w większych miastach, nie kwalifikowała do objęcia dofinansowaniem gdyż cena jednego metra kwadratowego znacznie przewyższała próg maksymalnej ceny.

Poniżej znajduje się wykres nr 2 przedstawiający odchylenie limitu ceny od ceny transakcyjnej na rynku pierwotnym w największych miastach w Polsce.

Wykres 2. Odchylenie limitu cen w Programie MłM od średnich cen transakcyjnych na rynku pierwotnym w miastach: Gdańsk, Kraków, Łódź, Poznań, Szczecin, Warszawa, Wrocław w przedziale czasowym I kwartał 2014 r. do I kwartał 2016 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie raportu cen mieszkań opublikowanego przez Departament Stabilności Finansowej NBP¹⁰¹ oraz publikacji „Wartości średnich wskaźników przeliczeniowych przyjętych w programie Mieszkanie dla Młodych dla ustalenia maksymalnej ceny nabycia mieszkania i kwoty dofinansowania wkładu własnego”¹⁰² publikowanych przez BGK na każdy kwartał w czasie trwania programu.

Na powyższym wykresie nr 2 wyraźnie widać, że w badanym okresie w największych miastach w Polsce odchylenie cen transakcyjnych na rynku pierwotnym od ustalonego limitu cen powodowało brak możliwości objęcia dofinansowaniem większości transakcji na rynku pierwotnym.

¹⁰¹ Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2016 r. http://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan_03_2016.pdf (data odczytu 04.08.2016 r.).

¹⁰² Wskaźniki przeliczeniowe i maksymalne ceny mieszkań <https://www.bgk.pl/osoby-fizyczne/mieszkanie-dla-mlodych/> (data odczytu 04.08.2016 r.).



Wprowadzona w ustawodawstwie zmiana dopuszczająca możliwość zakupu nieruchomości na rynku wtórnym, znacznie zwiększyła zainteresowanie programem. Ceny nieruchomości na rynku pierwotnym często stanowiły zaporę dla przeciętnego gospodarstwa domowego. Mimo możliwości skorzystania z dofinansowania wkładu własnego z Funduszu Dopłat, potencjalni beneficjenci często nie posiadali zdolności kredytowej na tak wysoką kwotę kredytu.

Szereg komplikacji rodził też wymóg „pierwszego zasiedlenia mieszkania”. Oznaczało to, że jeśli przed sprzedażą deweloper wynajął mieszkanie osobie innej niż nabywcy, nie mógł już sprzedać przedmiotowego mieszkania przy udziale dofinansowania z Programu. Teraz jest taka możliwość, jednakże transakcja traktowana jest wtedy jako nabycie nieruchomości na rynku wtórnym, mimo iż spełnia pozostałe wymogi by uznać ją za transakcję rynku pierwotnego. Wyjątek stanowi sytuacja, kiedy pierwsze zasiedlenie miało miejsce po 31 grudnia 2012 r. i było podstawą umowy najmu zawartej przez nabywcę z osobą, która wybudowała nieruchomość w ramach prowadzonej działalności gospodarczej¹⁰³. Warunek uznania zakupu za transakcję rynku pierwotnego, spełniony jest również, gdy umowę najmu zawarł jeden z małżonków przed zawarciem małżeństwa lub były małżonek osoby wnioskującej o dofinansowanie.

Czas trwania programu zaplanowano na lata 2014-2018. Na poszczególne lata ustalony został osobny budżet. Końcową datę przyjmowania wniosków wyznaczono na dzień 30 września 2018 r. Tabela nr 3 przedstawia maksymalny limit środków przewidzianych na poszczególne lata oraz poziom ich wykorzystania.

¹⁰³ Art. 5 ust. 2 ustawy o pomocy .. op. cit.



Tabela 3. Budżet Funduszu Dopłat przewidziany na czas trwania programu Mieszkanie dla Młodych wraz z poziomem jego wykorzystania z podziałem na poszczególne lata

2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.
600 mln zł	715 mln zł	730 mln zł	746 mln zł	762 mln zł
34,54%	84,68%	91,45%	11,19%	0,09%

Źródło: opracowanie własne na podstawie art. 36 Ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi i publikacji: „Informacja według stanu na dzień 31.07.2016 o poziomie wykorzystania kwoty maksymalnego limitu środków, o której mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 2015 r., poz. 1865)¹⁰⁴”.

3.2 Zasady wyznaczania wysokości finansowego wsparcia

Wyznaczanie wysokości dofinansowania wkładu własnego rozpoczyna ocena statusu nabywcy, będąca zarówno podstawą do wyznaczenia procentowej wielkości dofinansowania, jak i limitu powierzchni użytkowej mieszkania, które może zostać objęte dofinansowaniem.

Ustawa definiuje nabywcę jako „oboje małżonków, osobę samotnie wychowującą dziecko lub osobę niepozostającą w związku małżeńskim, uzyskującą finansowe wsparcie na zasadach określonych w ustawie¹⁰⁵”. Kluczowym jest tu również objaśnienie pojęcia osoby samotnie wychowującej dziecko. W rozumieniu ustawy jest to nie tylko rodzic, ale także opiekun prawny dziecka, pod warunkiem, że jest „panną, kawalerem, wdową, wdowcem, rozwódką, rozwodnikiem albo osobą, w stosunku do której orzeczono separację lub osobę pozostającą w związku małżeńskim, jeżeli jej małżonek został pozbawiony praw rodzicielskich lub odbywa karę pozbawienia wolności, jeżeli ten rodzic lub opiekun samotnie wychowuje dziecko lub dzieci¹⁰⁶”.

Następnym elementem jest weryfikacja zgodności parametrów powierzchni użytkowej mieszkania (przysługującej danemu nabywcy) i ceny metra kwadratowego nabywanej nieruchomości z limitem cen w danej gminie. Do wyliczenia ceny metra kwadratowego kupowanego mieszkania brana jest pod uwagę wyłącznie powierzchnia użytkowa mieszkania.

Przez powierzchnię użytkową mieszkania należy rozumieć „powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni,

¹⁰⁴ Informacja według stanu na dzień 31.07.2016 o poziomie wykorzystania kwoty maksymalnego limitu środków, o której mowa w art. 36 ustawy o pomocy ... op. cit., https://www.bgk.pl/files/public/Pliki/bip/Komunikaty_MdM/2016-07-31_Wykorzystanie_limitu.pdf (data odczytu 26.08.2016 r.).

¹⁰⁵ Art. 2, pkt 1 ustawy o pomocy .. op. cit.

¹⁰⁶ Ibidem, art. 2, pkt 2.



przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału”¹⁰⁷.

Poniżej tabela nr 4 przedstawiająca maksymalną wielkość powierzchni użytkowej nieruchomości, która może zostać objęta dofinansowaniem w stosunku do statusu beneficjenta Programu.

Tabela 4. Przysługujący limit powierzchni użytkowej nieruchomości uwzględniający status nabywcy w programie Mieszkanie dla Młodych

Status nabywcy	Limit powierzchni użytkowej nieruchomości [m ²]	
	Mieszkanie	Dom
Osoby nie pozostające w związku małżeńskim lub małżeństwa wychowujące mniej niż troje dzieci	75	100
Osoby nie pozostające w związku małżeńskim lub małżeństwa wychowujące przynajmniej troje dzieci	85	110

Źródło: opracowanie własne na podstawie Ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi.

Maksymalna cena transakcyjna nieruchomości jest również regulowana przez Ustawę, a do jej ustalenia kluczowy jest średni wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obowiązujący w gminie, na terenie której znajduje się przedmiotowe mieszkanie. Ustawa precyzuje, że jest to średnia arytmetyczna kosztu budowy jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, która ogłaszana jest w drodze obwieszczenia w wojewódzkim dzienniku urzędowym co sześć miesięcy. Zebrane dane publikowane są jako wskaźniki obowiązujące w danym kwartale kalendarzowym w Biuletynie Informacji Publicznej przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Powyższe wskaźniki, obejmują podział na miasta, będące stolicą województwa, gminy z nimi sąsiadujące oraz pozostałe nie mieszczące się w dwóch poprzednich kategoriach. Na ich podstawie sprawdza się wysokość dofinansowania

¹⁰⁷ Art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm).



przysługującego do jednego metra kwadratowego oraz limit ceny uwzględniający rozróżnienie na rynek pierwotny i rynek wtórny.

Cena mieszkania lub wkładu budowlanego dla nowo wybudowanego mieszkania, po raz pierwszy zasiedlanego przez nabywcę nie może przekroczyć kwoty wyliczonej wg wzoru:

Wzór 1. Sposób obliczania wysokości maksymalnej ceny zakupu mieszkania na rynku pierwotnym, które może zostać objęte dofinansowaniem

$$CRP \leq 1,1 \times PU \times \acute{S}WP$$

Gdzie:

CRP – cena mieszkania na rynku pierwotnym

PU – powierzchnia użytkowa mieszkania

ŚWP – średni wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obowiązujący w gminie, na terenie której położone jest mieszkanie

Źródło: opracowanie własne na podstawie Ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi.

W pozostałych przypadkach (rynek wtórny, lub rynek pierwotny w przypadku kolejnego zasiedlenia nieruchomości) cena nie może przekroczyć wartości obliczonej wzorem:

Wzór 2. Sposób obliczania wysokości maksymalnej ceny zakupu mieszkania na rynku wtórnym, które może zostać objęte dofinansowaniem

$$CRW \leq 0,9 \times PU \times \acute{S}WP$$

Gdzie:

CRW – cena mieszkania na rynku wtórnym

PU – powierzchnia użytkowa mieszkania

ŚWP – średni wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obowiązujący w gminie, na terenie której położone jest mieszkanie

Źródło: opracowanie własne na podstawie Ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi.

Obliczenie podstawowego dofinansowania, które będzie stanowić bazę do dalszych wyliczeń reguluje art. 7 ust. 1 Ustawy i odbywa się według następujących wzorów:



Wzór 3. Sposób obliczania bazowej wysokości dofinansowania wkładu własnego dla nabywców wychowujących mniej niż troje dzieci

$$DW = 10\% \times \acute{S}WP \times PU$$

$$PU \leq 50$$

Gdzie:

DW – dofinansowanie wkładu własnego

ŚWP – średni wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obowiązujący w gminie, na terenie której położone jest mieszkanie

PU – powierzchnia użytkowa mieszkania

Źródło: opracowanie własne na podstawie Ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi.

Dla nabywców wychowujących mniej niż troje dzieci, w powyższym wzorze obowiązuje założenie, że w przypadku mieszkania większego niż 50 metrów kwadratowych dofinansowaniem objętych jest tylko do 50 metrów.

Inaczej przedstawiają się wyliczenia dla nabywców wychowujących co najmniej troje dzieci. Nowelizacja ustawy z dnia 25 czerwca 2015 r.¹⁰⁸ wprowadziła dla tej grupy przywilej skorzystania z dofinansowania do 65 metrów kwadratowych.

Dla powyższych beneficjentów dofinansowanie obliczamy według wzoru:

Wzór 4. Sposób obliczania bazowej wysokości dofinansowania wkładu własnego dla nabywców wychowujących więcej niż troje dzieci

$$DW3 = 10\% \times \acute{S}WP \times PU$$

$$PU \leq 65$$

Gdzie:

DW3 – dofinansowanie wkładu własnego dla nabywców wychowujących co najmniej troje dzieci

ŚWP – średni wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obowiązujący w gminie, na terenie której położone jest mieszkanie

PU – powierzchnia użytkowa mieszkania

Źródło: opracowanie własne na podstawie Ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi.

¹⁰⁸ Ustawa o zmianie ustawy o pomocy .. op. cit.



Poniżej tabela 5 przedstawiająca limity cen i wysokość dopłaty do jednego metra kwadratowego nabywanej nieruchomości w III kwartale 2016 r. z podziałem na poszczególne lokalizacje.

Tabela 5. Limity cen i wysokość dopłaty do jednego metra kwadratowego nabywanej nieruchomości w III kwartale 2016 r.

Województwo	Gmina	Limit ceny		Dopłata
		Rynek pierwotny	Rynek wtórnym	
dolnośląskie	m. Wrocław	5 181,00	4 239,00	4 710,00
	gminy sąsiadujące ze stolicą województwa	4 639,80	3 796,20	4 218,00
	Pozostałe	4 098,60	3 353,40	3 726,00
kujawsko-pomorskie	m. Bydgoszcz	4 776,20	3 907,80	4 342,00
	m. Toruń	4 776,20	3 907,80	4 342,00
	gminy sąsiadujące ze stolicą województwa	4 347,48	3 557,03	3 952,25
	Pozostałe	3 918,75	3 206,25	3 562,50
lubelskie	m. Lublin	4 750,07	3 886,42	4 318,25
	gminy sąsiadujące ze stolicą województwa	4 229,00	3 460,09	3 844,55
	pozostałe	3 707,93	3 033,76	3 370,85
lubuskie	m. Gorzów Wlkp.	4 213,55	3 447,45	3 830,50
	m. Zielona Góra	4 213,55	3 447,45	3 830,50
	gminy sąsiadujące ze stolicą województwa	3 994,83	3 268,50	3 631,67
	pozostałe	3 764,20	3 079,80	3 422,00
Łódzkie	m. Łódź	4 254,25	3 480,75	3 867,50
	gminy sąsiadujące ze stolicą województwa	3 917,38	3 205,13	3 561,25
	Pozostałe	3 580,50	2 929,50	3 255,00
małopolskie	m. Kraków	5 239,30	4 286,70	4 763,00
	gminy sąsiadujące ze stolicą województwa	4 723,13	3 864,38	4 293,75
	Pozostałe	4 206,95	3 442,05	3 824,50
mazowieckie	m. Warszawa	6 353,30	5 198,15	5 775,73
	gminy sąsiadujące ze stolicą województwa	4 578,86	3 746,34	4 162,60
	Pozostałe	3 815,72	3 121,95	3 468,84
opolskie	m. Opole	3 988,05	3 262,95	3 625,50
	gminy sąsiadujące ze stolicą województwa	3 788,40	3 099,60	3 444,00
	Pozostałe	3 588,75	2 936,25	3 262,50



podkarpackie	m. Rzeszów	4 584,25	3 750,75	4 167,50
	gminy sąsiadujące ze stolicą województwa	4 289,73	3 509,78	3 899,75
	Pozostałe	3 995,20	3 268,80	3 632,00
podlaskie	m. Białystok	4 716,80	3 859,20	4 288,00
	gminy sąsiadujące ze stolicą województwa	4 428,33	3 623,18	4 025,75
	Pozostałe	4 139,85	3 387,15	3 763,50
pomorskie	m. Gdańsk	5 094,65	4 168,35	4 631,50
	gminy sąsiadujące ze stolicą województwa	4 719,83	3 861,68	4 290,75
	Pozostałe	4 345,00	3 555,00	3 950,00
Śląskie	m. Katowice	4 850,45	3 968,55	4 409,50
	gminy sąsiadujące ze stolicą województwa	4 349,13	3 558,38	3 953,75
	Pozostałe	3 847,80	3 148,20	3 498,00
świętokrzyskie	m. Kielce	4 766,02	3 899,47	4 332,75
	gminy sąsiadujące ze stolicą województwa	4 155,70	3 400,12	3 777,91
	Pozostałe	3 545,39	2 900,77	3 223,08
warmińsko-mazurskie	m. Olsztyn	4 821,85	3 945,15	4 383,50
	gminy sąsiadujące ze stolicą województwa	4 218,78	3 451,73	3 835,25
	Pozostałe	3 615,70	2 958,30	3 287,00
wielkopolskie	m. Poznań	5 814,60	4 757,40	5 286,00
	gminy sąsiadujące ze stolicą województwa	4 893,24	4 003,56	4 448,40
	Pozostałe	4 077,70	3 336,30	3 707,00
zachodnio-pomorskie	m. Szczecin	4 516,60	3 695,40	4 106,00
	gminy sąsiadujące ze stolicą województwa	4 207,78	3 442,73	3 825,25
	Pozostałe	3 898,95	3 190,05	3 544,50

Źródło: opracowanie własne na podstawie publikacji „wartości średnich wskaźników przeliczeniowych przyjętych w programie Mieszkanie dla Młodych dla ustalenia maksymalnej ceny nabycia mieszkania i kwoty dofinansowania wkładu własnego”¹⁰⁹ obowiązujących w III kwartale 2016 r.

Ostateczna wysokość dofinansowania wkładu własnego uzależniona jest od statusu nabywcy. Procentową wysokość dofinansowania uzależnioną od statusu nabywcy podano w tabeli poniżej (por Tabela 6).

¹⁰⁹ Wskaźniki przeliczeniowe i maksymalne ceny mieszkań
https://www.bgk.pl/files/public/Pliki/bip/Komunikaty/MdM/Wskazniki_i_limity_Mdm_IIIQ_2016r..pdf
 (data odczytu 07.08.2016 r.).

Tabela 6. Procentowe stawki dofinansowania, stanowiące podstawę do obliczenia ostatecznej kwoty dopłaty uwzględniającej status nabywcy

Status nabywcy określony w art. 2 Ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi	Procentowa wysokość dofinansowania obliczonego zgodnie z art. 7 ust. 1 Ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi
Osoby nie pozostające w związku małżeńskim lub małżeństwa nie wychowujące dzieci	100%
Osoby nie pozostające w związku małżeńskim lub małżeństwa wychowujące jedno dziecko	150%
Osoby nie pozostające w związku małżeńskim lub małżeństwa wychowujące dwoje dzieci	200%
Osoby nie pozostające w związku małżeńskim lub małżeństwa wychowujące co najmniej troje dzieci	300%

Źródło: opracowanie własne na podstawie Ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi.

Poniżej przedstawiono dwa case-study obliczania ostatecznej kwoty dofinansowania wkładu własnego, uwzględniające zgodność założeń z Ustawą i wskaźniki obowiązujące w III kwartale 2016 r.

Przykład nr 1.

Obliczenie wysokości wsparcia dla samotnej matki wychowującej jedno dziecko, nabywającej mieszkanie na rynku wtórnym w Tarnowie w III kwartale 2016 r. Powierzchnia użytkowa mieszkania wynosi 48,5 m².

Wzór 5. Sposób obliczania wysokości należnego dofinansowania wkładu własnego dla nabywców wychowujących jedno dziecko

$$ODW = (10\% \times \acute{S}WP \times PU) \times 150\%$$

$$PU \leq 50$$

Gdzie:

ODW – ostateczna wysokość dofinansowania wkładu własnego

ŚWP – średni wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obowiązujący w gminie, na terenie której położone jest mieszkanie

PU – powierzchnia użytkowa mieszkania

Źródło: opracowanie własne na podstawie Ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi.

Stosując powyższy wzór i uwzględniając wysokość dofinansowania dla danej lokalizacji otrzymujemy wynik stanowiący kwotę dofinansowania.

$$ODW = (10\% \times 3824,50 \text{ zł} \times 48,5 \text{ m}^2) \times 150\% = 27\ 823,24 \text{ zł}$$

Przykład nr 2.

Obliczenie wysokości wsparcia dla rodziny wychowującej trójkę dzieci, nabywającej dom na rynku pierwotnym w Poznaniu w III kwartale 2016 r. Powierzchnia użytkowa domu wynosi 109 m².

Wzór 6. Sposób obliczania wysokości należnego dofinansowania wkładu własnego dla nabywców wychowujących przynajmniej troje dzieci

$$ODW3 = (10\% \times \acute{S}WP \times PU) \times 300\%$$

$$PU \leq 65$$

Gdzie:

ODW3 – ostateczna wysokość dofinansowania wkładu własnego dla nabywców wychowujących co najmniej troje dzieci

ŚWP – średni wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obowiązujący w gminie, na terenie której położone jest mieszkanie

PU – powierzchnia użytkowa mieszkania

Źródło: opracowanie własne na podstawie Ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi.



Podstawiając dane do powyższej formuły otrzymujemy wynik stanowiący kwotę dofinansowania wkładu własnego.

$$ODW3 = (10\% \times 5286 \text{ zł} \times 65\text{m}^2) \times 300\% = 103\,077 \text{ zł}$$

3.3 Procedura kredytowa w programie Mieszkanie dla Młodych oraz prawa i obowiązki beneficjenta

Proces pozyskania dofinansowania odbywa się równolegle z procesem pozyskania środków za zakup. Wraz z wnioskiem o kredyt hipoteczny potencjalny nabywca składa wniosek o dofinansowanie. Od tej pory instytucja kredytująca staje się organem odpowiedzialnym nie tylko za weryfikację zdolności kredytowej kredytobiorcy i analizę zabezpieczenia kredytu na danej nieruchomości. Bank kredytujący zobowiązany jest również do weryfikacji przesłanek dających możliwość udzielenia wsparcia regulowanych Ustawą. Nabywca ubiegający się o dopłatę ma prawo złożyć wnioski o których mowa w więcej niż jednym banku, jednakże muszą one dotyczyć tej samej nieruchomości i tego samego terminu planowanej wypłaty środków z Funduszu Dopłat. Jeśli złożony wniosek kwalifikuje się do objęcia wsparciem z Programu, przekazywany jest do BGK gdzie sprawdzane jest, czy nabywca lub dziecko nabywcy nie widnieje w rejestrze osób, dla których już udzielono wsparcia. Tutaj też następuje wstępna rezerwacja środków.

Bank Gospodarstwa Krajowego ogłasza informację o wstrzymaniu przyjmowania wniosków w sytuacji, gdy wysokość sumy wynikająca z zarejestrowanych wniosków i już wypłaconych lub zarezerwowanych środków osiągnie wartość:

- 95% zaplanowanego budżetu na rok, w którym ustalono termin wypłaty dofinansowania,
- 50% w przypadku wniosków o dofinansowanie z terminem wypłaty przypadającym po roku, w którym nastąpiło złożenie wniosku.

Aby skutecznie zarezerwować środki, umowa kredytowa powinna być podpisana w terminie nie późniejszym niż 60 dni od dnia przekazania wniosku do BGK. Termin wypłaty dofinansowania można wyznaczyć nie później niż na ostatni kwartał 2018 r. Zarezerwowana kwota przelewana jest na rachunek instytucji kredytującej, która wypłaca ją jako ostatnią część należności dla zbywcy w terminie określonym we wniosku.

Składając wniosek o dofinansowanie wkładu własnego nabywca zobowiązany jest przedłożyć wszystkie dokumenty wymagane przez instytucję kredytującą, pod rygorem odrzucenia wniosku. Oprócz standardowych dokumentów dochodowych i dotyczących



kredytowanej nieruchomości, potencjalny beneficjent przedstawia również akt małżeństwa i (jeśli dotyczy) akt urodzenia dzieci. Dokumenty te są podstawą dla Banku do ustalenia statusu potencjalnego beneficjenta.

Dokumentacją uzupełniającą złożone wnioski jest również szereg oświadczeń i zobowiązań kredytobiorcy. Głównym z nich jest oświadczenie o spełnieniu warunku wcześniejszego nie posiadania prawa własności nieruchomości i zobowiązanie, że warunek ten będzie zachowany także na dzień nabycia mieszkania objętego dofinansowaniem. Powyższego oświadczenia nie składają osoby, które wychowują co najmniej trójkę dzieci.

W przypadku najmu lokalu innego niż będącego przedmiotem dofinansowania, nabywca zobowiązuje się również do rozwiązania umowy najmu i opuszczenia lokalu mieszkalnego w terminie 6 miesięcy od dnia nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego, będącego przedmiotem dofinansowania. Podobne postępowanie Ustawa narzuca również w przypadku posiadania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

W okresie pięciu lat od dnia nabycia prawa własności mieszkania objętego dofinansowaniem, beneficjenta obowiązuje szereg obostrzeń. Zdarzenia skutkujące koniecznością zwrotu części otrzymanego wsparcia to:

- zbycie prawa własności lub współwłasności nieruchomości (nie dotyczy rozszerzenia wspólności ustawowej¹¹⁰),
- wynajęcie lub użyczenie mieszkania albo jego części innej osobie,
- zmiana sposobu użytkowania mieszkania lub jego części, powodująca brak możliwości zaspokajania własnych potrzeb mieszkaniowych,
- uzyskanie prawa własności lub współwłasności do innego lokalu albo budynku mieszkalnego oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem zaistnienia tej sytuacji w drodze spadku,
- spłata całości kredytu lub jego części, w wypadku gdy nadpłata przewyższa wysokość otrzymanego wsparcia.

Wysokość zwrotu precyzuje wzór:

¹¹⁰ Art. 47. § 1. ustawy kodeks rodzinny ... op. cit.



Wzór 7. Sposób obliczania wysokości zwrotu dofinansowania wkładu własnego w wypadku złamania postanowień Programu

$$ZCD = OD \times MC / 60$$

Gdzie:

ZCD – zwrot części dofinansowania

OD – ostateczna wysokość dofinansowania wkładu własnego udzielona nabywcy

MC – ilość miesięcy pozostających od dnia wystąpienia zdarzenia powodującego konieczność zwrotu do zakończenia okresu pięciu lat

Źródło: opracowanie własne na podstawie Ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi.

Jeśli nabywca nie poinformował o zdarzenia instytucji kredytującej w ciągu 30 dni od jego wystąpienia, naliczane są także odsetki ustawowe.

Podpisując umowę kredytową, beneficjent podpisuje również weksel in blanco, stanowiący zabezpieczenie dla BGK na okoliczność ewentualnego złamania warunków programu przez nabywcę, o których mowa była powyżej.

W określonych przypadkach beneficjentowi przysługuje dodatkowe wsparcie z Programu z tytułu narodzin lub przysposobienia dziecka. Dotyczy to sytuacji gdy nabywca wychowuje co najmniej troje dzieci, lub urodzone/przysposobione dziecko jest trzecim dzieckiem nabywcy. Dodatkowe wsparcie zostanie wypłacone, jeśli zdarzenie o którym mowa powyżej miało miejsce w okresie pięciu lat od dnia nabycia prawa własności nieruchomości.

Dla nabywców wysokość dofinansowania z tytułu urodzenia/przysposobienia trzeciego dziecka obliczana jest według wzoru:

Wzór 8. Sposób obliczania wysokości dodatkowego dofinansowania z tytułu urodzenia lub przysposobienia trzeciego i kolejnego dziecka dla nabywców wychowujących mniej niż troje dzieci

$$SDW = 5\% \times \acute{S}WP \times PU$$

$$PU \leq 50$$

Gdzie:

SDW – wysokość środków przeznaczona na spłatę części kredytu przyznawana w związku z urodzeniem/przysposobieniem trzeciego dziecka

ŚWP – średni wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obowiązujący w gminie, na terenie której położone jest mieszkanie

PU – powierzchnia użytkowa mieszkania

Źródło: opracowanie własne na podstawie Ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi.

W przypadku nabywców wychowujących co najmniej troje dzieci wartość dofinansowania przedstawia wzór:

Wzór 9. Sposób obliczania wysokości dodatkowego dofinansowania z tytułu urodzenia lub przysposobienia kolejnego dziecka dla nabywców wychowujących przynajmniej troje dzieci

$$SDW3 = 5\% \times \acute{S}WP \times PU$$

$$PU \leq 65$$

Gdzie:

SDW3– wysokość środków przeznaczona na spłatę części kredytu przyznawana w związku z urodzeniem/przysposobieniem trzeciego dziecka

ŚWP - średni wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obowiązujący w gminie, na terenie której położone jest mieszkanie

PU - powierzchnia użytkowa mieszkania

Źródło: opracowanie własne na podstawie Ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi.

Obliczone w powyższy sposób dofinansowanie przeznaczone jest na spłatę części kredytu. Co do zasady, gdy kredyt hipoteczny jest nadpłacany w początkowym okresie kredytowania, większość banków pobiera prowizję rekompensacyjną za wcześniejszą spłatę.



W tym przypadku instytucja kredytująca nie może pobrać z tego tytułu żadnych opłat, gdyż jest to zagwarantowane w Ustawie¹¹¹. Finansowe wsparcie w tej postaci może zostać udzielone tylko raz i nie może dotyczyć urodzenia/przysposobienia dziecka, gdy zdarzenie to było podstawą udzielenia dofinansowania innemu beneficjentowi. Aby skorzystać z dopłaty należy w okresie sześciu miesięcy od wystąpienia zdarzenia złożyć wnioski w instytucji kredytującej. W dalszej części postępowania wnioski przekazywany jest do Banku Gospodarstwa Krajowego celem rozpatrzenia i wypłaty dofinansowania.

3.4 Budowa domu jako alternatywa zakupu mieszkania

Ustawa reguluje również zasady pomocy państwa dla osób fizycznych, które budują pierwsze mieszkanie. Osobie, która po 1 stycznia 2014 r. (liczy się data uzyskania pozwolenia na budowę) poniosła koszty nabycia materiałów budowlanych, przysługuje prawo ubiegania się o zwrot części podatku VAT. Zwrotem objęte są środki przeznaczone na prace budowlane (również nadbudowa lub przebudowa) prowadzące do powstania domu lub lokalu mieszkalnego, wydatkowane od dnia uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy. Pojawienie się wraz z wejściem w życie Ustawy możliwości odzyskania części VAT było alternatywą dla wygasającej wówczas ulgi budowlanej.

Ustawa precyzuje, że są to materiały budowlane, które do 30 kwietnia 2004 r. opodatkowane były stawką podatku od towarów i usług 7%, a 1 maja 2004 r. zostały opodatkowane podatkiem VAT.

Podstawową różnicą w formie pomocy między budową domu a zakupem nieruchomości jest fakt, iż w przypadku budowy domu beneficjent nie ma obowiązku zaciągnięcia kredytu hipotecznego i nie musi się obawiać, że zabraknie środków.

Prawo ubiegania się o wsparcie przysługuje osobie fizycznej, która w roku kalendarzowym, w którym uzyskała pozwolenie na budowę, nie ukończyła więcej niż 35 lat. Również pozostałe kryteria odnośnie nieposiadania nieruchomości i maksymalnej powierzchni lokalu są takie same jak w przypadku dopłaty przy kredycie. Pomoc wypłacana jest z budżetu Państwa a instytucją pośredniczącą w ich uzyskaniu jest Urząd Skarbowy właściwy dla miejsca zamieszkania osoby wnioskującej o wypłatę wsparcia.

Wniosek o zwrot wydatków beneficjent składa tylko raz, najpóźniej do końca roku kalendarzowego w którym uzyskał pozwolenie na użytkowanie. Podstawą do wypłaty

¹¹¹ Art. 8, ust. 5 ustawy o pomocy ... op. cit.



pomocy są imienne faktury VAT, wystawione z datą nie wcześniejszą niż uzyskanie pozwolenia lub zgłoszenie budowy. Nie ma znaczenia czy o zwrot wnioskuje małżeństwo czy tylko jedno z małżonków – wysokość udzielanej pomocy obliczana jest podstawie faktur niezależnie od ilości wnioskodawców czy ilości osób w gospodarstwie domowym.

Podstawą do weryfikacji, czy dany materiał budowlany kwalifikuje się do objęcia zwrotem odbywa się na podstawie Obwieszczenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 września 2010 r. w sprawie ogłoszenia obowiązującego od dnia 1 stycznia 2011 r. wykazu materiałów budowlanych, które do dnia 30 kwietnia 2004 r. były opodatkowane stawką podatku 7%, a od dnia 1 maja 2004 r. są opodatkowane podatkiem VAT¹¹².

Urząd skarbowy rozpatruje wniosek w terminie do 4 miesięcy od daty złożenia, a środki wypłacane są w terminie 25 dni od doręczenia decyzji. W określonych przypadkach, gdy wniosek w ocenie Urzędu Skarbowego nie budzi zastrzeżeń i kwota do zwrotu została prawidłowo obliczona, środki są wypłacane w formie wskazanej przez wnioskodawcę (w kasie, przekazem pocztowym lub na rachunek bankowy) bez wydania decyzji. Jeśli osoba fizyczna uprawniona do odzyskania części podatku posiada zaległości podatkowe, kwota przewidziana do zwrotu zostaje wówczas przeznaczona na ich pokrycie.

Przy wyznaczeniu maksymalnej wartości zwrotu używa się ceny jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, wykorzystywanej do ustalenia wysokości premii gwarancyjnej od wkładów oszczędnościowych na książeczkach mieszkaniowych, które zostały ogłoszone przed kwartałem złożenia wniosku.

Poniżej wzór przedstawiający obliczenie limitu maksymalnego zwrotu części VAT.

¹¹² Dz. Urz. MI z dnia 27 września 2010 r.



Wzór 10. Sposób obliczania limitu wysokości zwrotu części podatku VAT za niektóre materiały budowlane

$$LZ = MG \times 70 \times 12,195\%$$

Gdzie:

LZ – limit zwrotu części VAT

MG – cena jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, wykorzystywanej do ustalenia wysokości premii gwarancyjnej od wkładów oszczędnościowych na książeczkach mieszkaniowych

ZV – wartość zwrotu części VAT

Źródło: opracowanie własne na podstawie Ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi.

Wartość zwrotu VAT obliczamy natomiast wzorem:

Wzór 11. Sposób obliczania wysokości zwrotu podatku VAT za niektóre materiały budowlane

$$ZV = 65,22\% \times VAT$$

$$ZV \leq LZ$$

Gdzie:

LZ – Limit zwrotu

ZV – wartość zwrotu części VAT

Źródło: opracowanie własne na podstawie Ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi.

Dla rodzin wielodzietnych ta forma pomocy jest mniej atrakcyjna niż wsparcie przy zakupie. Realnie można odzyskać od kilkunastu do trzydziestu kilku tysięcy złotych niezależnie od posiadanego statusu, podczas gdy przy zakupie rodzina wychowująca troje dzieci mogła otrzymać dofinansowanie rzędu stu tysięcy złotych.

Ze względu na wypłatę dofinansowania dopiero po zakończeniu budowy, zwrot części podatku VAT jest nie do końca trafnym (z punktu widzenia osób budujących dom) rozwiązaniem. Osoby te często borykają się z problemem braku wkładu własnego, bez którego nie jest możliwe uzyskanie kredytu. Oznacza to, że otrzymanie dofinansowania dopiero po sfinalizowaniu inwestycji, nie jest już dla nich tak pomocne, jak środki które mogliby otrzymać na poczet sfinansowania początkowego wkładu. Niemniej jednak



otrzymane środki mogą zostać wykorzystane np. na wyposażenie, którego zakup nie może być celem kredytu hipotecznego.



Rozdział 4. Program „Mieszkanie dla Młodych” oraz jego ewolucja w ocenie beneficjentów

4.1 Cel, hipotezy i metoda badań

Celem badań przedstawionych w niniejszej pracy jest poznanie opinii beneficjentów Programu „Mieszkanie dla Młodych” na temat wpływu Programu na możliwość zakupu własnego lokum, co pozwoli na próbę jego oceny.

Badanie to ma odpowiedzieć na następujące pytania:

1. Jaki wpływ miało dofinansowanie z Programu „Mieszkanie dla Młodych” na możliwość spełnienia warunku posiadania wkładu własnego?
2. Na ile Program okazał się pomocny mając na uwadze zdolność kredytową beneficjentów?
3. Czy kryteria Programu stanowią przeszkodę w zakupie pożądanej nieruchomości?
4. Czy umożliwienie zakupu nieruchomości na rynku wtórnym sprawiło, iż Program stał się bardziej atrakcyjny dla kredytobiorców?
5. Czy włączenie do Programu celu takiego jak budowa domu zwiększyłoby jego popularność?
6. Czy ograniczenia Programu w okresie pierwszych 5 lat są zasadne w ocenie beneficjentów?

Prezentowane pytania stanowiły asumpt do sformułowania trzech hipotez badawczych. Są nimi:

Hipoteza 1. Dzięki Programowi „Mieszkanie dla Młodych” wiele osób mogło zakupić nieruchomość.

Hipoteza 2. Kryteria Programu „Mieszkanie dla Młodych” nie pozwalają na nabycie preferowanej nieruchomości.

Hipoteza 3. Do Programu „Mieszkanie dla Młodych” powinno zostać wprowadzone kryterium dochodowe ograniczające dostęp do programu kredytobiorcom o wysokich dochodach.

Do przeprowadzenia badań empirycznych służących weryfikacji sformułowanych hipotez posłużono się metodą sondażu diagnostycznego.

Metodą sondażu diagnostycznego określane jest przedsięwzięcie naukowe, które polega na statystycznym gromadzeniu faktów i danych (informacji) o zjawiskach



funkcjonalnych i strukturalnych, a także dynamice ich rozwoju. Zgromadzone i pogrupowane informacje dotyczące określonego zjawiska społecznego umożliwiają ustalenie ich zasięgu, zakresu, poziomu i intensywności. To z kolei pozwala ocenić ich przyczyny oraz skutki i w efekcie zaprojektować inne rozwiązanie. Metoda sondażu diagnostycznego pozwala na statystyczny opis i sprzyja wytłumaczeniu pewnych zjawisk masowych, a także ważniejszych procesów mających miejsce w wielkich zbiorach poprzez reprezentatywne próby statystyczne¹¹³.

Techniką zastosowaną do przeprowadzenia badań sondażowych zaprezentowanych w niniejszej pracy jest ankieta z wykorzystaniem kwestionariusza ankiety. Kwestionariusz składa się z 16 pytań i dokumentowany jest w Załączniku do pracy. Ze względu na możliwość wskazania innych odpowiedzi, w pytaniach od 6 do 16 pozostawiono możliwość wpisania własnej odpowiedzi.

Pytania od 1 do 5 zawarte w ankiecie są pytaniami metryczkowymi, natomiast dalsze (od 6 do 16) weryfikują sformułowane hipotezy, odpowiednio jak w tabeli 7.

Tabela 7. Pytania ankiety weryfikujące hipotezy badawcze

Hipoteza	Pytania weryfikujące
<i>Dzięki Programowi Mieszkanie dla Młodych wiele osób mogło zakupić nieruchomość.</i>	6, 7, 8, 9.
<i>Kryteria Programu Programowi Mieszkanie dla Młodych nie pozwalają na nabycie preferowanej nieruchomości.</i>	10, 11, 12, 13, 14, 15.
<i>Do programu Programowi Mieszkanie dla Młodych powinno zostać wprowadzone kryterium dochodowe ograniczające dostęp do programu kredytobiorcom o wysokich dochodach.</i>	6, 7, 8, 9, 10, 11, 16.

Źródło: opracowanie własne.

Badaniem dodatkowym był krótki sondaż przeprowadzony wśród doradców finansowych, obsługujących klientów zainteresowanych uzyskaniem kredytu hipotecznego. Celem badania było poznanie przyczyn, dla których osoby kwalifikujące się do skorzystania z Programu nie wybrały tej możliwości.

¹¹³ J. Apanowicz, Metodologia ogólna, Wydawnictwo Diecezji Filipińskiej „BERNARDINUM”, Gdynia 2002, s. 70 – 71.

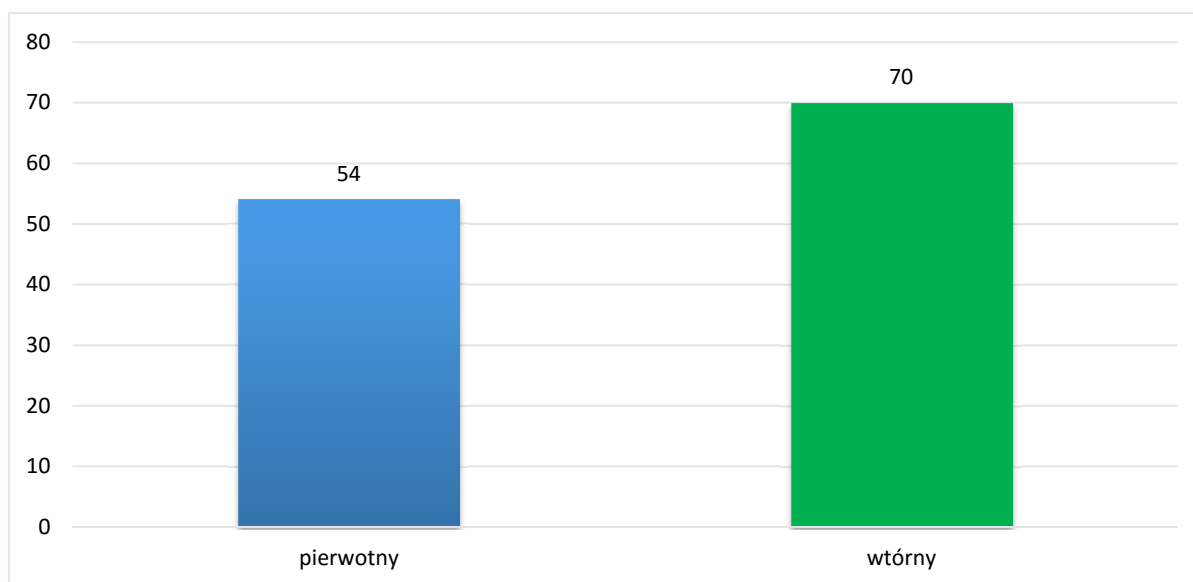


4.2 Organizacja i analiza wyników badań

Badanie opinii na temat Programu „Mieszkanie dla Młodych”, dla celów poznawczych, przeprowadzono wśród beneficjentów Programu w październiku 2016 r. Wzięło w nim udział 132 klientów firmy NOTUS Doradcy Finansowi S.A., którzy za pośrednictwem doradców skorzystali z Programu. Ankiety wypełniane były anonimowo poprzez Internet. Część ankiet wypełniono błędnie, co stwierdzono na podstawie analizy odpowiedzi na pytania z metryczki. Duża część niepoprawnie wypełnionych kwestionariuszy została zweryfikowana i skorygowana. Dotyczyło to przypadków, gdzie była możliwość bezspornej identyfikacji błędu. Jednakże kilka niewłaściwie uzupełnionych formularzy finalnie odrzucono z powodu zbyt dużej ilości wykluczających się nawzajem odpowiedzi. Ostatecznie do analizy przyjęto wyniki 124 ankiet.

Pierwsza grupa pytań miała na celu scharakteryzowanie grupy badanych. Reprezentowaną grupę badawczą stanowili kredytobiorcy, którzy dokonali zakupu nieruchomości zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym.

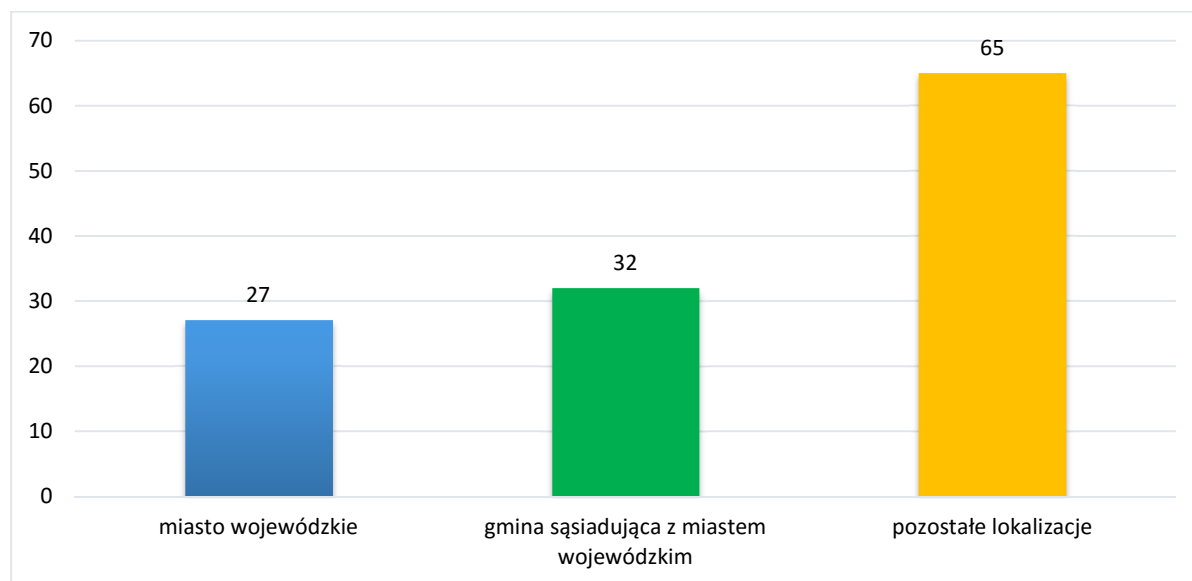
Wykres 3. Podział badanych beneficjentów ze względu na rynek, na którym dokonano zakupu nieruchomości



Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników uzyskanych w badaniu ankietowym.

Ankietowani kredytobiorcy skorzystali z Programu w różnych rejonach kraju, zarówno w dużych miastach jak i mniejszych miejscowościach. Większość badanych dokonała zakupu na rynku wtórnym.

Wykres 4. Liczba badanych beneficjentów, wskazująca lokalizację, w której zakupiono nieruchomość



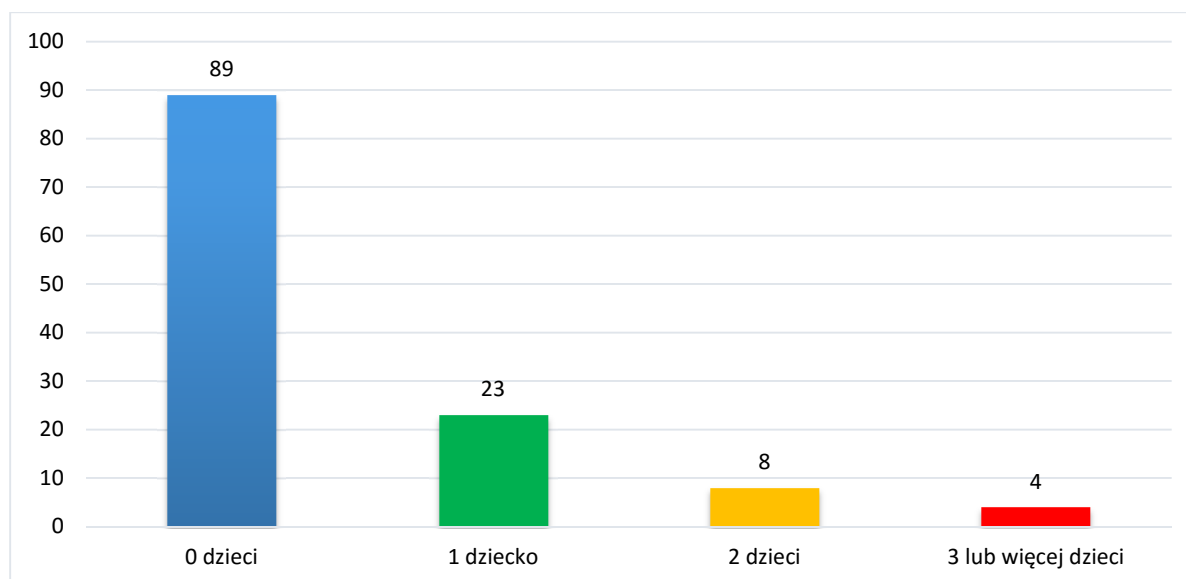
Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników uzyskanych w badaniu ankietowym.

Wśród osób biorących udział w badaniu dominowali (52%) beneficjenci, którzy nabywali nieruchomości w miejscowościach innych niż miasta wojewódzkie i przylegające do nich gminy. Nabywcy nieruchomości w miastach wojewódzkich stanowili mniej niż jedną czwartą ankietowanych.

W badaniu wzięło udział zaledwie 3 beneficjentów powyżej 35 roku życia (rocznikowo). Jeżeli z Programu korzystało małżeństwo, wówczas pytanie o wiek dotyczyło młodszego ze współmałżonków.

Z punktu widzenia ilości wychowywanych dzieci najliczniejszą grupę stanowiły osoby, które nie wychowywały ich wcale. Tylko 4 badanych wychowywało minimum trójkę dzieci.

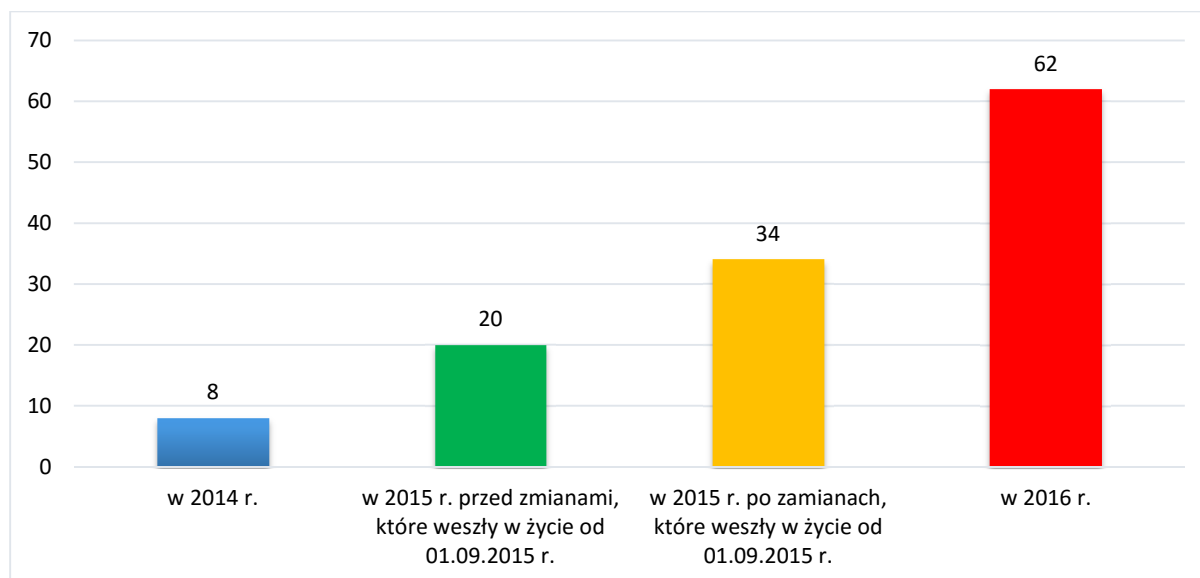
Wykres 5. Liczba badanych beneficjentów, wskazująca ilość wychowywanych dzieci



Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników uzyskanych w badaniu ankietowym.

Ostatnie z pytań, mających na celu określenie grupy respondentów, dotyczyło okresu, w jakim wnioskowano o kredyt.

Wykres 6. Liczba badanych beneficjentów, z podziałem na okres, w jakim wnioskowano o kredyt



Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników uzyskanych w badaniu ankietowym.

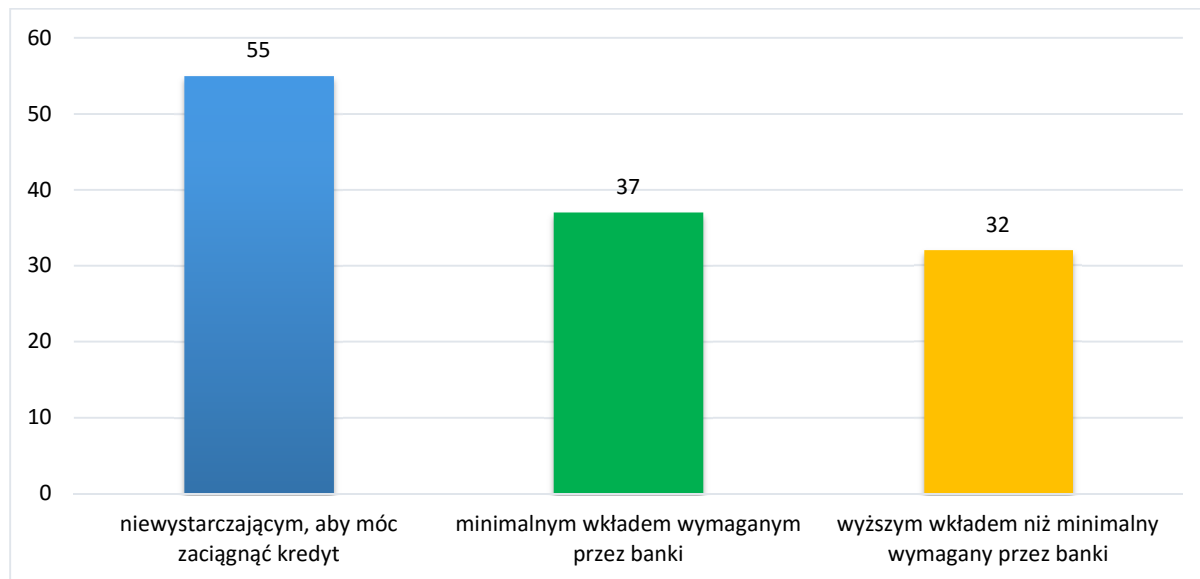
Połowa z beneficjentów Programu, którzy wzięli udział w ankiecie to osoby, które wnioskowały o kredyt w 2016 r. Blisko 80% badanych skorzystało z Programu po zmianach,

jakie nastąpiły we wrześniu 2015 r. Oczywistym zatem wydaje się fakt, że wprowadzona po nowelizacji Ustawy możliwość zakupu mieszkania na rynku wtórnym, znacząco wpłynęła na zainteresowanie Programem. Warto również przypomnieć, że w 2014 roku nie wykorzystano nawet 35% środków przewidzianych w Funduszu Dopłat na ten rok, kiedy to dofinansowaniem objęte były tylko nieruchomości na rynku pierwotnym.

Druga grupa pytań miała na celu podjęcie próby oceny funkcjonowania Programu, jego kryteriów oraz poziomu spełniania oczekiwań jego beneficjentów. Badanym, w każdym z pytań, umożliwiono pozostawienie także własnej odpowiedzi. Kilku badanych skorzystało z tej możliwości, jednakże po merytorycznym przeanalizowaniu wpisanych odpowiedzi, uznano o zasadności zakwalifikowania ich do jednych z gotowych odpowiedzi.

Pierwsze z tej grupy pytań dotyczyło posiadanego wkładu własnego. Istotnym było to, że poproszono o oszacowanie posiadanych środków bez doliczania kwoty pochodzącej z dofinansowania w ramach Programu. Odpowiedzi na to pytanie mogły sugerować, na ile Program spełniał swój główny cel, jakim była pomoc w sprostaniu wymogu posiadania wkładu własnego.

Wykres 7. Wkład własny, jakim dysponowali badani beneficjenci Programu



Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników uzyskanych w badaniu ankietowym.

Największa grupa tj. 44% ankietowanych zadeklarowało, że nie posiadało wystarczających środków własnych, aby móc zaciągnąć kredyt. W ich przypadku Program spełnił swoją rolę. Niespełna co trzeci beneficjent spośród badanej grupy dysponował



minimalnym wymaganym wkładem a tylko 26% respondentów posiadało środki własne na wyższym poziomie niż minimalny.

Kolejne pytanie dotyczyło oceny przydatności Programu przy zakupie nieruchomości. Ankietowani beneficjenci mogli doprecyzować w jaki sposób pomocne okazało się dla nich dofinansowanie z Programu.

Wykres 8. Sposób, na jaki dofinansowanie z Programu było przydatne przy zakupie nieruchomości



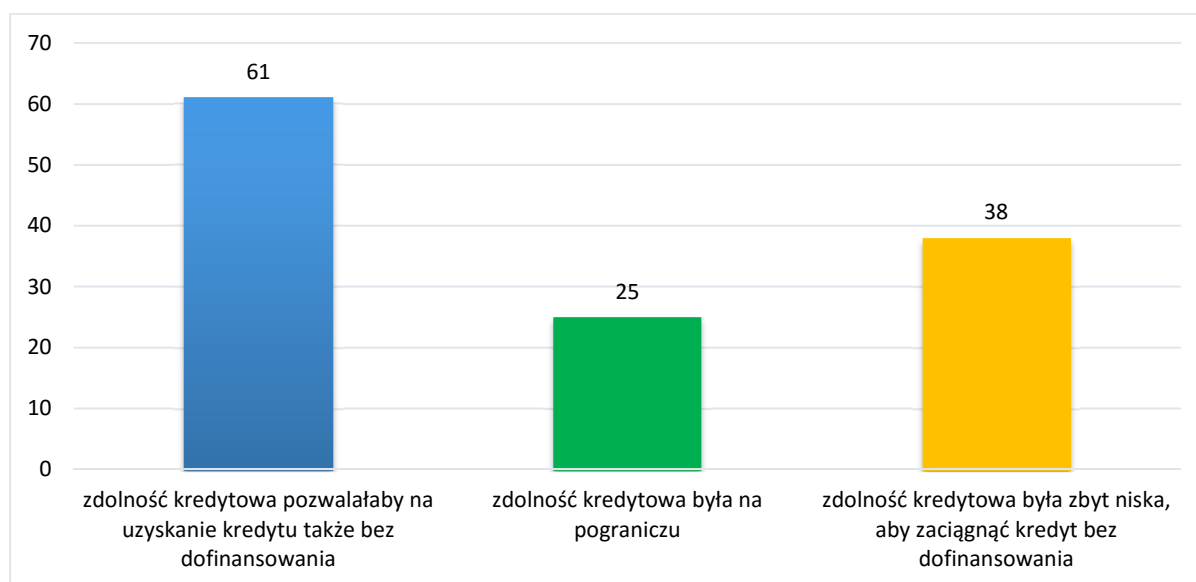
Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników uzyskanych w badaniu ankietowym.

Ponad połowa (55%) ankietowanych odpowiedziała, iż otrzymane dofinansowanie okazało się niezbędne, by móc uzyskać kredyt na zakup nieruchomości, co ponownie potwierdza spełnienie podstawowego założenia Programu. Mniej liczną grupę wśród badanych (28%) stanowiły osoby, które dzięki dofinansowaniu mogły przeznaczyć posiadane środki własne na remont lub wykończenie nieruchomości. W ich przypadku można powiedzieć, iż Program też pośrednio spełnił swoją rolę, gdyż w ramach kredytu MdM nie można kredytować tych celów, które tak czy inaczej musiałyby zostać zrealizowane przez nabywców. Zaledwie w przypadku 17% badanych dofinansowanie pozwoliło tylko na zmniejszenie kwoty zaciąganego kredytu.

Kolejne pytanie miało na celu sprawdzenie, na ile otrzymane dofinansowanie przełożyło się na możliwość uzyskania kredytu z punktu widzenia zdolności kredytowej. Mając na uwadze wysokość dofinansowania dla beneficjentów wychowujących troje lub więcej dzieci, pytanie to wydało się autorce ankiety zasadne. W ich przypadku wysokość

dofinansowania sięga nawet ponad 100 000 złotych. Jak pokazuje praktyka zawodowa autorki, nabywców wychowujących przynajmniej troje dzieci często nie stać na kupno mieszkania z powodu bardzo niskiej zdolności kredytowej. W sytuacji, gdy takie rodziny wielodzietne mogą liczyć na wsparcie z Programu, ich niska zdolność kredytowa może już nie stanowić głównej przeszkody w zakupie mieszkania. Wówczas, dzięki pomocy oferowanej przez Państwo, potrzebna jest dużo niższa kwota kredytu – bardziej realna do pokrycia zdolnością kredytową danego gospodarstwa domowego. Analiza odpowiedzi otrzymanych od tej grupy beneficjentów (choć mało licznej) potwierdza te przypuszczenia. Trzech na czterech badanych odpowiedziało, iż bez otrzymanego dofinansowania nie posiadłoby zdolności kredytowej wymaganej do uzyskania kredytu.

Wykres 9. Możliwość zaciągnięcia kredytu dzięki dofinansowaniu w zależności od zdolności kredytowej



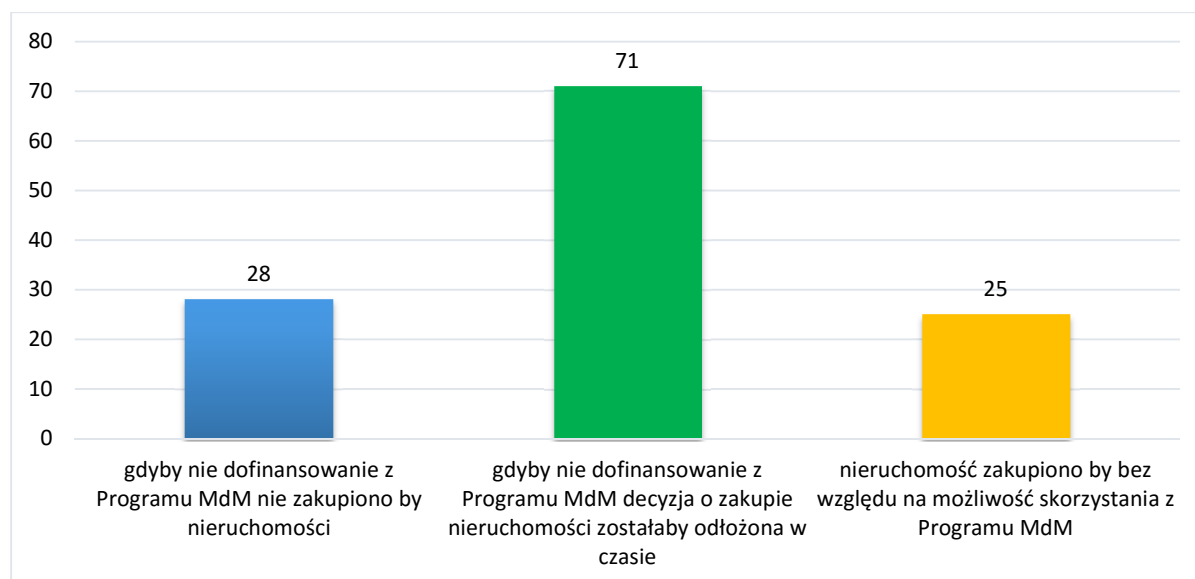
Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników uzyskanych w badaniu ankietowym.

Dofinansowanie wkładu własnego umożliwiło zaciągnięcie kredytu licznej grupie beneficjentów objętych badaniem, nie tylko tym wychowującym troje i więcej dzieci. Aż 31% wszystkich badanych stwierdziło, że ich zdolność kredytowa nie była wystarczająca, aby móc starać się o kredyt, a 20% posiadała zdolność na pograniczu. Oznacza to, że w przypadku ponad połowy ankietowanych dofinansowanie wkładu własnego obniżyło kwotę kredytu do poziomu zbiteżnego z ich możliwościami kredytowymi.

Następne pytanie służyło ocenie wpływu Programu na realizację planu zakupu nieruchomości.



Wykres 10. Na ile Program MdB pozwolił zrealizować plan zakupu nieruchomości

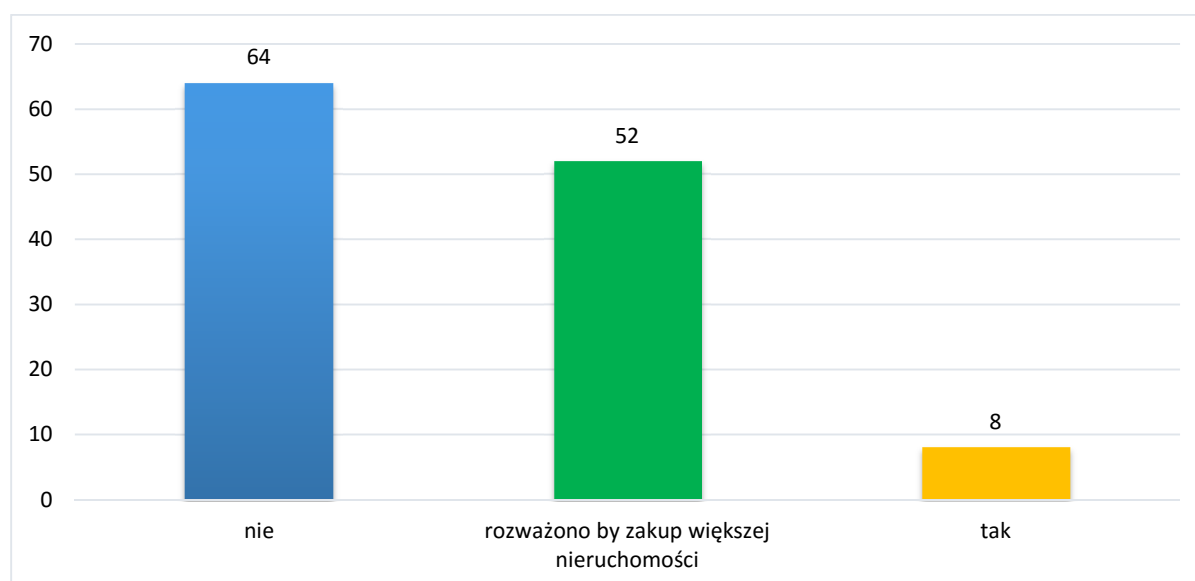


Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników uzyskanych w badaniu ankietowym.

Niemal co czwarty ankietowany zadeklarował, iż możliwość skorzystania z Programu okazała się niezbędna, aby zrealizować plan zakupu nieruchomości. W przypadku większości badanych (57%) Program pozwolił na szybsze podjęcie decyzji o zakupie a tylko co piąty beneficjent dokonałby zakupu bez względu na możliwość skorzystania z dofinansowania.

Beneficjentom Programu zadano pytanie mające na celu zweryfikowanie, czy limity powierzchni nie zostały ustanowione na zbyt niskim poziomie.

Wykres 11. Czy zakupiono by większą nieruchomości, gdyby nie limit powierzchni



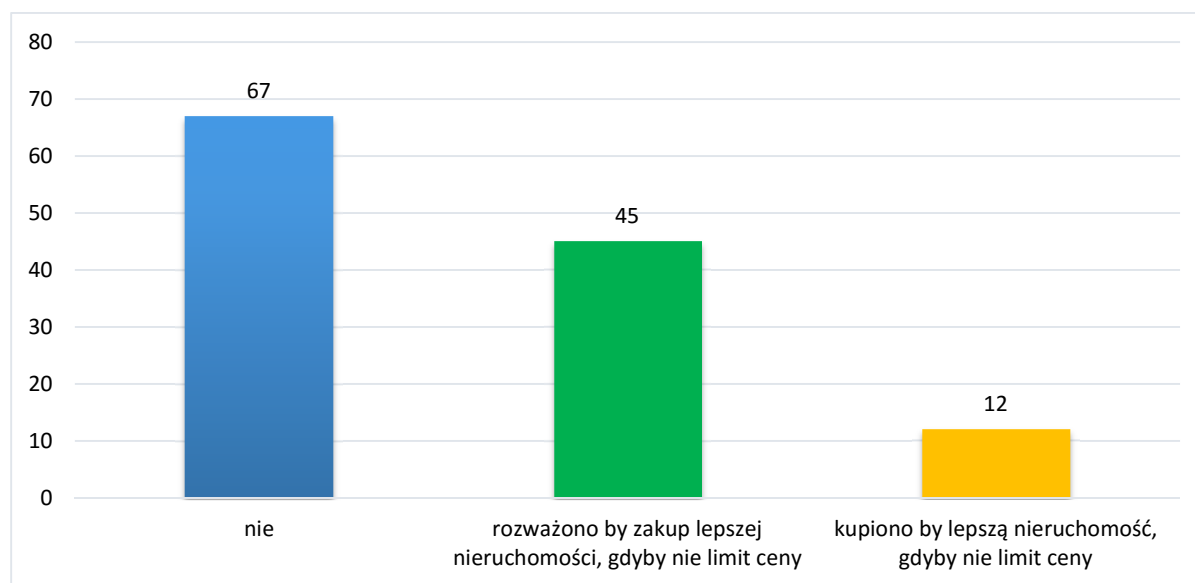
Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników uzyskanych w badaniu ankietowym.



Ponad połowa ankietowanych nie dokonałaby zakupu nieruchomości o powierzchni większej niż dopuszczalna a tylko kilka procent wybrałoby większe lokum. Około 40% badanych rozważyłoby zakup większej nieruchomości.

Pytanie nr 11 nawiązywało do kolejnego limitu warunkującego kwalifikowanie się danej nieruchomości do objęcia Programem. Ankietowani wypowiedzieli się: na ile limit ceny ograniczał ich w zakupie lepszej, z ich punktów widzenia, nieruchomości.

Wykres 12. Czy limit ceny był przeszkodą do kupna nieruchomości, która w większym stopniu spełniała by oczekiwania

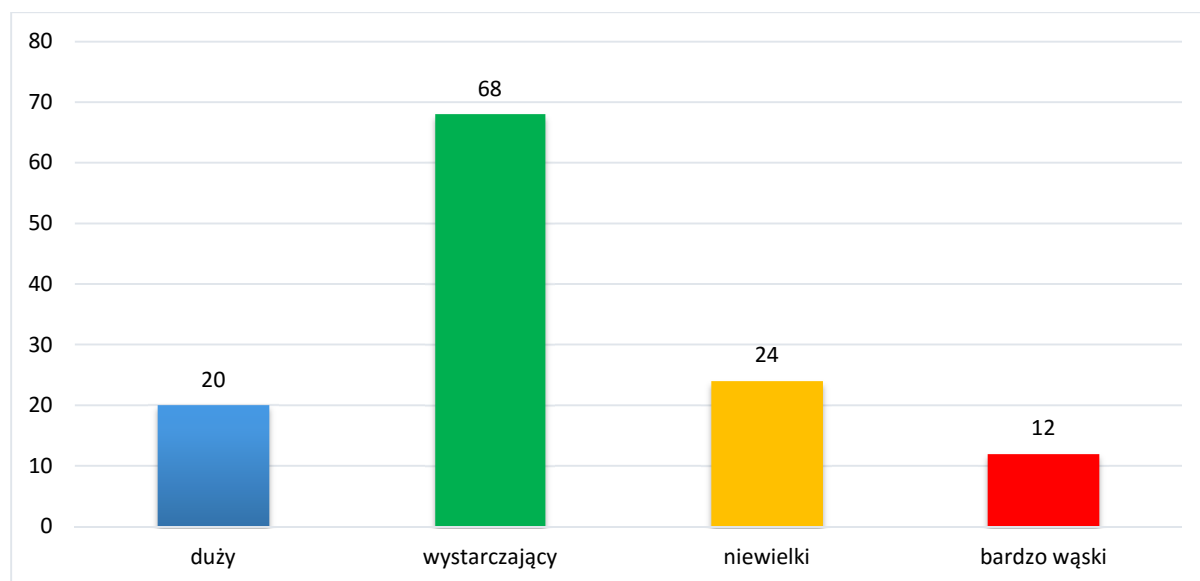


Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników uzyskanych w badaniu ankietowym.

Limit ceny dla większości badanych nie był przeszkodą w zakupie oczekiwanej nieruchomości. Co trzeci ankietowany rozważyłby zakup lepszej nieruchomości, gdyby nie ograniczenia Programu a 10% beneficjentów zdecydowałoby się na zakup lepszej nieruchomości.

Kolejne pytanie miało na celu rozpoznanie, na ile kryteria dotyczące nieruchomości miały wpływ na wielkość wyboru spośród dostępnych ofert sprzedaży. Wyniki ankiety wskazały, iż limit cen nie miał większego wpływu na wielkość wyboru spośród nieruchomości objętych Programem. Dla 70% badanych wybór ten był duży lub wystarczający. Dla zaledwie 10% respondentów wybór nieruchomości był bardzo wąski, a według niecałych 20% niewielki.

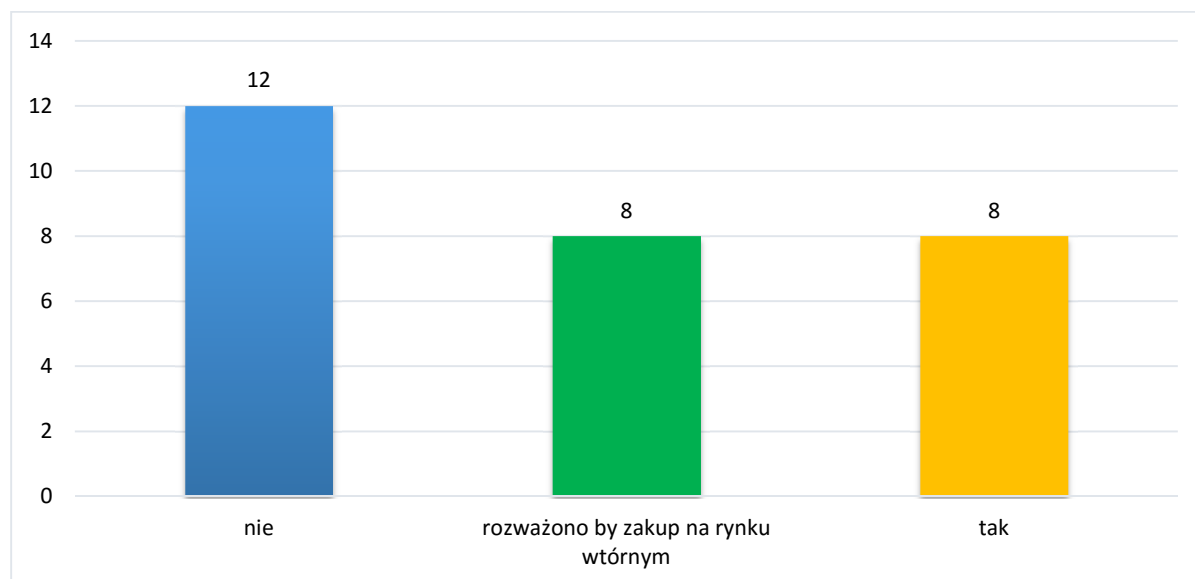
Wykres 13. Wielkość wyboru nieruchomości kwalifikujących się do Programu



Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników uzyskanych w badaniu ankietowym.

Następne pytanie dotyczyło beneficjentów, którzy ubiegali się o kredyt zanim wprowadzono do Programu możliwość zakupu nieruchomości z rynku wtórnego. Zapytano o to czy zdecydowano by się na zakup nieruchomości z drugiej ręki, gdyby była taka możliwość.

Wykres 14. Czy zakupiono by nieruchomość na rynku wtórnym, gdyby była taka możliwość – dotyczy osób wnoszących o kredyt przed zmianami w Programie



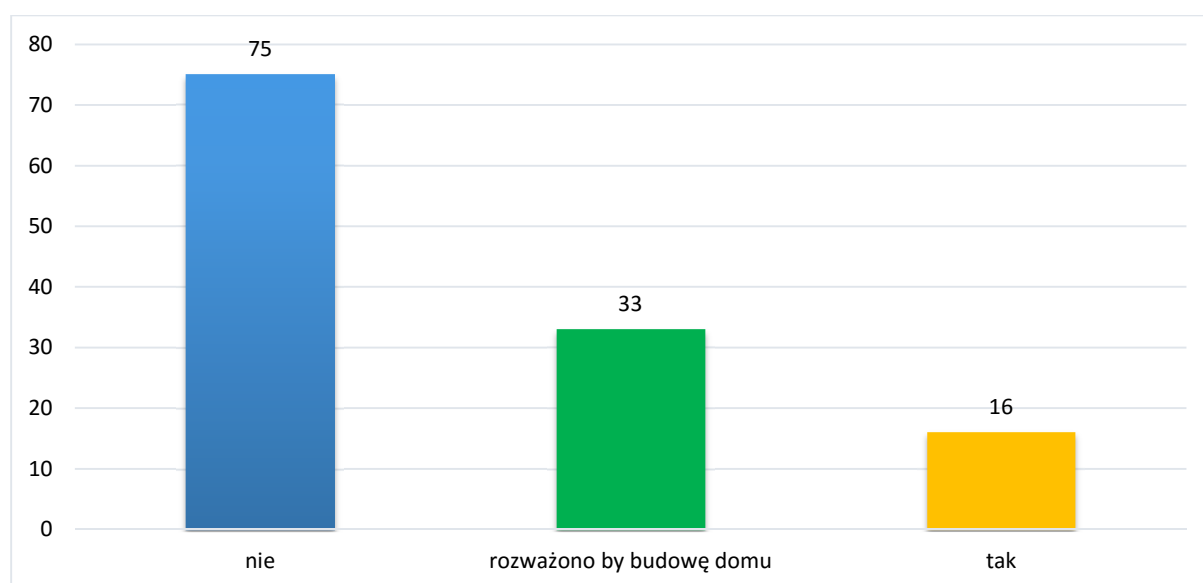
Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników uzyskanych w badaniu ankietowym.



Uzyskane odpowiedzi kolejny raz potwierdziły wzrost zainteresowania Programem po wprowadzeniu zmian wprowadzających m.in. możliwość zakupu na rynku wtórnym. Spośród ankietowanych ubiegających się o kredyt przed zmianami blisko 30% wybrałoby nieruchomość z rynku wtórnego, a tyle samo rozważyłoby tę ewentualność.

Pytanie 14 miało zweryfikować na ile ograniczenie Programu MmM obejmujące dofinansowanie wkładu własnego tylko do zakupu nieruchomości (w przeciwieństwie do poprzedniego programu Rodzina na Swoim) miało znaczenie dla beneficjentów.

Wykres 15. Czy zdecydowano by się na budowę domu, gdyby w Programie była możliwość dofinansowania wkładu własnego przy budowie

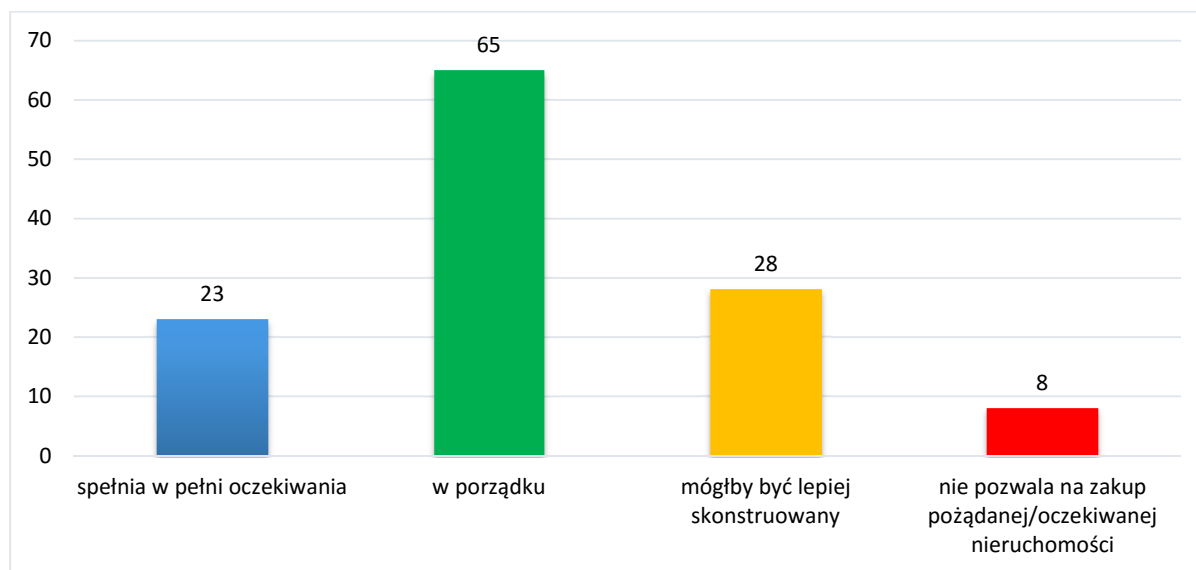


Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników uzyskanych w badaniu ankietowym.

Dla 60% badanych brak możliwości uzyskania dofinansowania w przypadku budowy domu nie było elementem negatywnie wpływającym na ocenę Programu. Zaledwie 13% ankietowanych chętnie skorzystałoby z dofinansowania na budowę domu, o ile byłaby taka możliwość. Co czwarty badany być może zdecydowałby się na budowę domu, jeśli otrzymane wsparcie można byłoby przeznaczyć na zakup działki lub budowę domu na już posiadanym gruncie.

W kolejnym z pytań poproszono ankietowanych o subiektywną ocenę, na ile w ich przypadku Program był pomocny przy zakupie pożądanej lub oczekiwanej nieruchomości.

Wykres 16. Ocena Programu MdM jako pomocy przy zakupie pożądanej/oczekiwanej nieruchomości

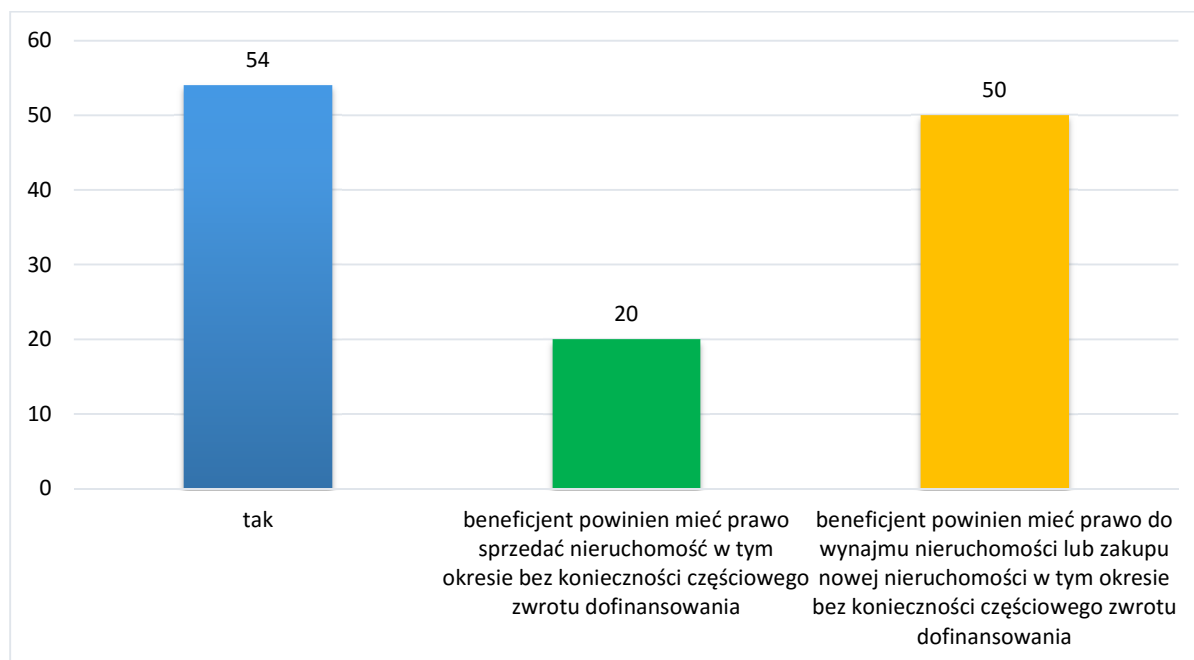


Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników uzyskanych w badaniu ankietowym.

Większość badanych beneficjentów tj. około 70% dobrze oceniło Program, jako pomoc przy zakupie nieruchomości, która spełniała by ich oczekiwania. Zaledwie 6% ankietowanych odniosło się krytycznie do założeń Programu a 23% uznało, iż mógłby być lepiej skonstruowany.

Ostatnie z pytań, jakie zadano beneficjentom Programu dotyczyło ograniczeń stawianych przez Program w okresie pierwszych 5 lat od nabycia nieruchomości. Niespełna połowa (44%) ankietowanych uznało stawiane przez Program ograniczenia za słuszne, natomiast licniejszą grupę stanowili przeciwnicy tych zakazów. 40% wszystkich badanych uznało, iż wynajem zakupionej nieruchomości lub zakup nowej nie powinien powodować konieczności częściowego zwrotu dofinansowania, natomiast 16% wskazało, iż ograniczenie nie powinno obejmować sprzedaży nieruchomości.

Wykres 17. Czy uważa się za słuszne ograniczenia stawiane przez Program w okresie pierwszych 5 lat



Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników uzyskanych w badaniu ankietowym.

Dodatkowe badanie, przeprowadzone wśród doradców finansowych zajmujących się pomocą przy uzyskaniu kredytu hipotecznego, polegało na poszukiwaniu przyczyn nieskorzystania z Programu przez klientów, którzy mogli być jego beneficjentami. Ankietowani doradcy wskazywali na konkretne powody podając liczbę klientów dla każdego z nich. Wyniki badania zaprezentowano w tabeli 8.

Najczęstszym powodem rezygnacji ze skorzystania z Programu MdM był zbyt niski limit ceny, który wykluczał nieruchomości, jakie interesowały klientów. Największą grupę stanowiły osoby dokonujące zakupu w miastach wojewódzkich. Może być to sygnał, iż limity Programu nie są dostosowane do realiów rynkowych w największych miastach. Drugim głównym powodem, dla którego rezygnowano z zakupu przy udziale dofinansowania była zbyt mała powierzchnia nieruchomości. Kryterium to było przeszkodą głównie dla dokonujących zakupu poza miastami wojewódzkimi oraz graniczącymi im gminom. Ograniczenia Programu w okresie pierwszych 5 lat stanowiło marginalny powód, dla którego rezygnowano ze skorzystania z Programu.

Tabela 8. Liczba osób i powody, dla których zrezygnowano z możliwości skorzystania z dofinansowania w ramach Programu MdM, uwzględniająca podział na lokalizację, w której planowano zakupić nieruchomość

	Miasto wojewódzkie	Gminy sąsiadujące z miastami wojewódzkimi	Pozostałe lokalizacje
Zbyt niski limit ceny w stosunku do realnych cen transakcyjnych w interesującej klienta lokalizacji	21	8	7
Za mała dozwolona powierzchnia kredytowanej nieruchomości	10	6	15
Obostrzenia obowiązujące w okresie pierwszych 5 lat od nabycia nieruchomości	2	0	1

Źródło: opracowanie własne.

4.3 Odpowiedzi na pytania badawcze i weryfikacja hipotez

Przeprowadzone badanie miało na celu poznanie opinii beneficjentów Programu MdM co do możliwości zakupu własnego lokum dzięki uzyskanemu dofinansowaniu. Na podstawie otrzymanych odpowiedzi można wyciągnąć wnioski, które odniesione zostaną bezpośrednio do pytań postawionych na początku niniejszego rozdziału:

1. *Jaki wpływ miało dofinansowanie z Programu „Mieszkanie dla Młodych” na możliwość spełnienia warunku posiadania wkładu własnego?*



Finansowe wsparcie, jakie otrzymują beneficjenci Programu ma bardzo duże znaczenie z punktu widzenia spełnienia wymogu wnoszenia środków własnych w zakup nieruchomości, jakie narzuciła Rekomendacja S. Dofinansowanie często stanowi jedyne lub główne źródło własnych środków. Otrzymane środki pozwalają również na przeznaczenie posiadanych oszczędności na cele, które nie są dopuszczone przy kredycie udzielanym w ramach Programu – np. na remont lub wykończenie mieszkania.

2. Na ile Program okazał się pomocny mając na uwadze zdolność kredytową beneficjentów?

Dofinansowanie do wkładu własnego, poza pomocą w sprostaniu wymogu wnoszenia środków własnych spełnia również dodatkową rolę. Pomaga w uzyskaniu kredytu poprzez obniżanie kwoty, jaka musi zostać pożyczona od banku, co z kolei pozwala na skorzystanie z kredytu osobom, których zdolność kredytowa jest na zbyt niskim poziomie lub jest ona na pograniczu.

3. Czy kryteria Programu stanowią przeszkodę w zakupie pożądanej nieruchomości?

Limity powierzchni oraz ceny nieruchomości ograniczają nieco możliwości wyboru oczekiwanej nieruchomości, jednakże pomimo tych kryteriów wybór nieruchomości kwalifikujących się do Programu jest wystarczający.

4. Czy umożliwienie zakupu nieruchomości na rynku wtórnym sprawiło, iż Program stał się bardziej atrakcyjny dla kredytobiorców?

Kredytobiorcy korzystający z Programu w okresie przed zmianami w 2015 r. ograniczeni byli z wyborem nieruchomości tylko do rynku pierwotnego. Część z nich dokonałaby zakupu na rynku wtórnym. Po zmianach w Programie nastąpił znaczny wzrost zainteresowania kredytami w ramach MdM a znaczący w tym udział miała możliwość dokonania zakupu nieruchomości z drugiej ręki.

5. Czy włączenie do Programu celu takiego jak budowa domu zwiększyłoby jego popularność?

Możliwość uzyskania dofinansowania na budowę domu mogłaby zwiększyć zainteresowanie Programem, niemniej jednak wyniki ankiety wskazują, że niekoniecznie byłoby to zjawisko na dużą skalę.

6. Czy ograniczenia Programu w okresie pierwszych 5 lat są zasadne w ocenie beneficjentów?

Beneficjenci niezbyt przychylnie oceniają ograniczenie co do konieczności zwrotu części dofinansowania w przypadku wynajmu zakupionej nieruchomości lub zakupu nowej w okresie pierwszych 5 lat. Wszystkie obostrzenia Programu obowiązujące w tym okresie są jednak w dużej mierze akceptowalne.



Podjmując badania sformułowano trzy hipotezy badawcze. Wyniki przeprowadzonych badań umożliwiają ich weryfikację:

Hipoteza 1. Dzięki Programowi „Mieszkanie dla Młodych” wiele osób mogło zakupić nieruchomości.

Wyniki ankiety jednoznacznie potwierdzają prawdziwość powyższej hipotezy. Większość badanych nie posiadała wymaganego przez banki wkładu własnego. Dla wielu osób otrzymane dofinansowanie pozwoliło obniżyć kwotę kredytu do poziomu jaki był osiągalny z punktu widzenia zdolności kredytowej. Ponadto, dzięki finansowemu wsparciu wiele osób mogło dokonać zakupu nieruchomości bez konieczności odkładania tej decyzji w czasie.

Hipoteza 2. Kryteria Programu „Mieszkanie dla Młodych” nie pozwalają na nabycie preferowanej nieruchomości.

Analizując wyniki ankiety przeprowadzonej wśród beneficjentów wydaje się, że przytoczona hipoteza powinna zostać odrzucona. Należy jednak zwrócić uwagę także na wyniki ankiet przeprowadzonych wśród doradców. Rezultat tych badań wskazuje bowiem na prawdziwość powyższego założenia. W związku z rozbieżnością uzyskanych wyników, postawioną hipotezę trudno jednoznacznie zweryfikować bez oparcia się na dodatkowym aspekcie, jakim było główne założenie Programu. W tym wypadku czynnikiem decydującym, który wzięto pod uwagę w analizie, jest intencja państwa, jaką była pomoc najbardziej potrzebującym. Zasadnym wydaje się więc przypuszczenie, że nabywcy znajdujący się w niekorzystnej sytuacji finansowej mają mniejsze wymagania wobec zakupywanej nieruchomości. Domniemanie to wiąże się bezpośrednio z ograniczającymi ich możliwościami finansowymi. Jako że głównymi adresatami Programu są nabywcy w trudnej sytuacji finansowej, bardziej wiążące wydają się wyniki ankiety przeprowadzonej wśród beneficjentów, dlatego też ostatecznie zdecydowano o odrzuceniu powyższej hipotezy.

Hipoteza 3. Do Programu „Mieszkanie dla Młodych” powinno zostać wprowadzone kryterium dochodowe ograniczające dostęp do programu kredytobiorcom o wysokich dochodach.

Mimo braku zawartych w Ustawie regulacji wykluczających uczestnictwo w Programie osób o wysokich dochodach, hipoteza okazała się nieprawdziwa. Z uzyskanych



odpowiedzi wynika, że większość beneficjentów dofinansowania stanowili kredytobiorcy, którzy ze względu na gorszą sytuację finansową najbardziej potrzebowali tego wsparcia.

Wyniki ankiety przeprowadzonej wśród doradców, również w sposób pośredni zaprzeczyły zasadności postawionej hipotezy. Przeprowadzone badanie wskazuje na dużą liczbę potencjalnych beneficjentów, którzy mimo posiadania takiej możliwości, nie skorzystali z Programu. Można przypuszczać, że w ich przypadku zwyciężyła potrzeba zakupu nieruchomości o wyższym standardzie, w lepszej (droższej) lokalizacji. Oznacza to, że problem kryterium dochodowego w dużym stopniu rozwiązuje się sam. Nabywcy, którzy mogli skorzystać z dofinansowania a sfinalizowali zakup bez pomocy państwa, są w dobrej kondycji finansowej i dlatego nie skorzystali z rządowego wsparcia.



Zakończenie

Program „Mieszkanie dla Młodych” powstał z myślą o pomocy młodym ludziom w uzyskaniu kredytu hipotecznego na zakup nieruchomości. Jednym z głównych powodów, dla którego państwo wspiera te osoby była Rekomendacja S wydana przez Komisję Nadzoru Finansowego. Zgodnie z zaleceniami KNF banki wymagają od kredytobiorców wniesienia własnych środków do zakupu nieruchomości, aby móc skorzystać z kredytu hipotecznego. Młodzi ludzie nie zawsze są w stanie zgromadzić wystarczające na ten cel oszczędności. Środki pochodzące z dofinansowania zaliczane są do wkładu własnego, zatem możliwość skorzystania z Programu daje wymierne korzyści jego beneficjentom.

Dla wielu osób, które skorzystało już z dofinansowania, środki pochodzące z Programu MdM pomogły na różne sposoby. Otrzymane od państwa wsparcie często okazywało się wręcz niezbędne, aby zaciągnąć kredyt i zakupić nieruchomość. Dzięki Programowi wiele osób może już dziś cieszyć się własnym domem, pomimo, iż nie zawsze jest to wymarzona nieruchomość. Z drugiej strony należy mieć na uwadze, iż Program nie ma na celu wsparcie wszystkich chętnych na zakup, dlatego też limity powierzchni czy też ceny w naturalny sposób wykluczają z uczestnictwa w nim osoby o wysokich dochodach. Osoby te, z racji posiadanego statusu majątkowego, najczęściej wybierają nieruchomości większe lub droższe, tj. w lepszych lokalizacjach czy też o wyższym standardzie.

W pierwszych latach funkcjonowania Programu nie cieszył się on aż tak dużą popularnością jak zostało to założone przez ustawodawcę. Pula środków przewidziana w budżecie państwa na dofinansowania nie była w pełni wykorzystywana. Dopiero zmiany, które weszły w życie od września 2015 r. mocno ożywiły zainteresowanie Programem. Poszerzenie katalogu nieruchomości kwalifikujących się do Programu o rynek wtórny, zwiększenie kwot dofinansowania, zniesienie kilku kryteriów dla osób wychowujących co najmniej trójkę dzieci spowodowały, iż środki zarezerwowane na wypłaty dofinansowań zaczęły kurczyć się w bardzo szybkim tempie. Zdaniem autorki, środki przewidziane do wypłaty w 2017 r. wyczerpią się w przeciągu kilku pierwszych tygodni roku. Tak duże zainteresowanie Programem potwierdza, iż jest to atrakcyjna i bardzo potrzebna forma pomocy w zakupie własnego lokum.



Bibliografia

Spis Literatury

1. Apanowicz J., Metodologia ogólna, Wydawnictwo Diecezji Filipińskiej „BERNARDINUM”, Gdynia 2002.
2. Capiga M., Działalność kredytowa monetarnych instytucji finansowych, Difin, Warszawa 2006.
3. Dobosiewicz Z., Kredyty i gwarancje bankowe, PWE, Warszawa 2007.
4. Dobosiewicz Z., Podstawy bankowości, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2003, Wydanie III.
5. Galbarczyk T., Świdorska J., Bank Komercyjny w Polsce, Difin, Warszawa 2011.
6. Gliniecka J., System bankowy w regulacjach polskich i unijnych, Oficyna Wydawnicza Branta, Bydgoszcz-Gdańsk 2004.
7. Góral L., Karlikowska M., Koperkiewicz-Mordel K., Polskie Prawo Bankowe, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2006, Wydanie III.
8. Gwizdała J., Ryzyko kredytowe w działalności banku komercyjnego, Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk 2011.
9. Iwanicz-Drozdowska M., Nowak A., Ryzyko bankowe, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie-Oficyna Wydawnicza, Warszawa 2002.
10. Koleśnik J., Rewieński M., Zabezpieczenia w bankowości – aspekty prawne i wymogi regulacyjne, a Wolters Kluwer business, Warszawa 2008.
11. Ofiarski Z., Prawo Bankowe, Kantor Wydawniczy Zakamycze 2004, Kraków.
12. Radziukiewicz R. i R., Słownik terminów używanych w bankowości, Wydawnictwo Bart, Warszawa 1997.
13. Bank na rynku finansowym, problemy skali, efektywności i nadzoru, pr. zb. pod red. E. Miklaszewskiej, Wolters Kluwer Polska Sp. Z o.o., Warszawa 2010.
14. Współczesna Bankowość, pr. zb. pod red. M. Zaleskiej, Difin, Warszawa 2007.
15. Współczesna bankowość hipoteczna, pr. zb. pod red. A. Szelańskiej, CeDeWu, Warszawa 2010.
16. Współczesny bank, pr. zb. pod red. W. L. Jaworskiego, Poltext, Warszawa 1998.
17. Zarządzanie ryzykiem bankowym, pr. zb. pod red. M. Iwanicz-Drozdowskiej, Poltext, Warszawa 2012.



Spis aktów prawnych

1. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. 1997 nr 78 poz. 483 z późn. zm.).
2. Obwieszczenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 września 2010 r. w sprawie ogłoszenia obowiązującego od dnia 1 stycznia 2011 r. wykazu materiałów budowlanych, które do dnia 30 kwietnia 2004 r. były opodatkowane stawką podatku 7%, a od dnia 1 maja 2004 r. są opodatkowane podatkiem VAT (Dz. Urz. MI z dnia 27 września 2010 r.).
3. Uchwała Nr 148/2013 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 18 czerwca 2013 r. w sprawie wydania Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie, (Dz. Urz. KNF poz.23), Rekomendacja 10.
4. Ustawa z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. Nr 230, poz. 1922, z późn. zm.).
5. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 1982 Nr 19 poz. 147 z późn. zm.).
6. Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. 2000 nr 86 poz. 959 z późn. zm.).
7. Ustawa z dnia 14 grudnia 1994 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 1995 Nr 4 poz. 18 z późn. zm.).
8. Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. 2011 Nr 232 poz. 1377 z późn. zm.).
9. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm).
10. Ustawa z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz.U. 2006 nr 157 poz. 1119).
11. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 z późn. zm.).
12. Ustawa z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz.U. 2015 poz. 1194).
13. Ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. 1964 Nr 9 poz. 59 z późn. zm.).



14. Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 1995 Nr 133 poz. 654 z późn. zm.).
15. Ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz.U. 2013 poz. 1304 z późn. zm.).
16. Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2005 nr 167 poz. 1398 z późn. zm.).
17. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. 1997 nr 140 poz. 940 z późn. zm.).
18. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o Narodowym Banku Polskim (Dz.U. 1997 Nr 140 poz. 938 z późn. zm.).
19. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz.U. 1997 Nr 140 poz. 939 z późn. zm.).
20. Ustawa z dnia 30 maja 1989 r. o izbach gospodarczych (Dz.U. 1989 Nr 35 poz. 195 z późn. zm.).

Spis stron internetowych

1. Bank hipoteczny, Słownik, Oficjalna strona internetowa Narodowego Banku Polskiego <https://www.nbportal.pl/slownik/pozycje-slownika/bank-hipoteczny>
2. Bankowość Inwestycyjna, Słownik, Oficjalna strona internetowa Narodowego Banku Polskiego
<https://www.nbportal.pl/slownik/pozycje-slownika/bankowosc-inwestycyjna>
3. Bank, Słownik, Oficjalna strona internetowa Narodowego Banku Polskiego
<http://www.nbportal.pl/slownik/pozycje-slownika/bank>
4. Elektroniczne Księgi Wieczyste, Strona Ministerstwa Sprawiedliwości
https://ekw.ms.gov.pl/eukw_ogol/menu.do
5. Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2016 r., Oficjalna strona internetowa Narodowego Banku Polskiego
http://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan_03_2016.pdf
6. Informacja według stanu na dzień 31.07.2016 o poziomie wykorzystania kwoty maksymalnego limitu środków, o której mowa w art. 36 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, Oficjalna strona internetowa Banku Gospodarstwa Krajowego



https://www.bgk.pl/files/public/Pliki/bip/Komunikaty_MdM/2016-07-31_Wykorzystanie_limitu.pdf

7. Jurczak F., Nadzór w polskim systemie bankowym, „Krakowski rynek nieruchomości” 2009, nr 6
http://www.dwutygodnik.krn.pl/artykuly/arttykul/nadzor_w_polskim_systemie_bankowym_638.html
8. Kim jesteŝmy, Oficjalna strona internetowa Bankowego Funduszu Gwarancyjnego
<http://www.bfg.pl/node/1>
9. KIR, Oficjalna strona internetowa Krajowej Izby Rozliczeniowej
<https://www.kir.pl/o-nas/o-firmie/o-kir/>
10. O Nas, Oficjalna strona internetowa Komisji Nadzoru Finansowego
http://www.knf.gov.pl/o_nas/komisja/index.html
11. Pabian S., Wajda P., Natura prawna i skutki rekomendacji Komisji Nadzoru Finansowego kierowanych do zakłádów ubezpieczeń i zakłádów reasekuracji, Oficjalna strona internetowa Polskiej Izby Ubezpieczeń
https://piu.org.pl/public/upload/ibrowser/WU/WU1_2015/WU%201-2015%2009%20pabian%20wajda.pdf
12. Polityka Pieniŝna, Oficjalna strona internetowa Narodowego Banku Polskiego
http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/polityka_pieniezna/polityka_pieniezna.html
13. Rekomendacje dla banków, Oficjalna strona internetowa Komisji Nadzoru Finansowego
http://www.knf.gov.pl/regulacje/praktyka/rekomendacje_banki/rekomendacje.html
14. Wartości średnich wskaźników przeliczeniowych przyjęte w Programie „Mieszkanie dla Młodych” dla ustalenia maksymalnej ceny nabycia mieszkania i kwoty dofinansowania wkładu własnego, Oficjalna strona internetowa Banku Gospodarstwa Krajowego
https://www.bgk.pl/files/public/Pliki/bip/Komunikaty_MdM/Wskazniki_i_limity_MdM_IIIQ_2016r..pdf
15. Wskaźniki przeliczeniowe i maksymalne ceny mieszkań, Oficjalna strona internetowa Banku Gospodarstwa Krajowego
<https://www.bgk.pl/osoby-fizyczne/mieszkanie-dla-mlodych/>
16. ZBP, Oficjalna strona internetowa Związku Banków Polskich
<https://zbp.pl/o-zbp/dzialalnosc>



Spis rysunków

Rysunek 1.	Bank i jego otoczenie	9
Rysunek 2.	Struktura systemu bankowego w Polsce	10

Spis tabel

Tabela 1.	Klasyfikacja operacji bankowych - podejście przedmiotowe	18
Tabela 2.	Zmiana poziomu LTV w przypadku spadku wartości nieruchomości	37
Tabela 3.	Budżet Funduszu Dopłat przewidziany na czas trwania programu Mieszkanie dla Młodych wraz z poziomem jego wykorzystania z podziałem na poszczególne lata	50
Tabela 4.	Przysługujący limit powierzchni użytkowej nieruchomości uwzględniający status nabywcy w programie Mieszkanie dla Młodych	51
Tabela 5.	Limity cen i wysokość dopłaty do jednego metra kwadratowego nabywanej nieruchomości w III kwartale 2016 r.	54
Tabela 6.	Procentowe stawki dofinansowania, stanowiące podstawę do obliczenia ostatecznej kwoty dopłaty uwzględniającej status nabywcy	56
Tabela 7.	Pytania ankiety weryfikujące hipotezy badawcze	67

Spis wykresów

Wykres 1.	Ceny transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym w wybranych miastach w Polsce	37
Wykres 2.	Odchylenie limitu cen w Programie MdM od średnich cen transakcyjnych na rynku pierwotnym w miastach: Gdańsk, Kraków, Łódź, Poznań, Szczecin, Warszawa, Wrocław w przedziale czasowym I kwartał 2014 r. do I kwartał 2016 r.	48
Wykres 3.	Podział badanych beneficjentów ze względu na rynek, na którym dokonano zakupu nieruchomości	68
Wykres 4.	Procedura kredytowa w programie Mieszkanie dla Młodych oraz prawa i obowiązki beneficjenta	69



Wykres 5.	Liczba badanych beneficjentów, wskazująca ilość wychowywanych dzieci	70
Wykres 6.	Liczba badanych beneficjentów, z podziałem na okres, w jakim wnioskowano o kredyt	70
Wykres 7.	Wkład własny, jakim dysponowali badani beneficjenci Programu	71
Wykres 8.	Sposób, na jaki dofinansowanie z Programu było przydatne przy zakupie nieruchomości	72
Wykres 9.	Możliwość zaciągnięcia kredytu dzięki dofinansowaniu w zależności od zdolności kredytowej	73
Wykres 10.	Na ile Program MdM pozwolił zrealizować plan zakupu nieruchomości	74
Wykres 11.	Czy zakupiono by większą nieruchomość, gdyby nie limit powierzchni	74
Wykres 12.	Czy limit ceny był przeszkodą do kupna nieruchomości, która w większym stopniu spełniała by oczekiwania	75
Wykres 13.	Wielkość wyboru nieruchomości kwalifikujących się do Programu	76
Wykres 14.	Czy zakupiono by nieruchomość na rynku wtórnym, gdyby była taka możliwość – dotyczy osób wnioskujących o kredyt przed zmianami w Programie	76
Wykres 15.	Czy zdecydowano by się na budowę domu, gdyby w Programie była możliwość dofinansowania wkładu własnego przy budowie	77
Wykres 16.	Ocena Programu MdM jako pomocy przy zakupie pożądanej/oczekiwanej nieruchomości	78
Wykres 17.	Czy uważa się za słuszne ograniczenia stawiane przez Program w okresie pierwszych 5 lat	79

Spis wzorów

Wzór 1.	Sposób obliczania wysokości maksymalnej ceny zakupu mieszkania na rynku pierwotnym, które może zostać objęte dofinansowaniem	52
Wzór 2.	Sposób obliczania wysokości maksymalnej ceny zakupu mieszkania na rynku wtórnym, które może zostać objęte dofinansowaniem	52
Wzór 3.	Sposób obliczania bazowej wysokości dofinansowania wkładu własnego dla nabywców wychowujących mniej niż troje dzieci	53



Wzór 4.	Sposób obliczania bazowej wysokości dofinansowania wkładu własnego dla nabywców wychowujących więcej niż troje dzieci	53
Wzór 5.	Sposób obliczania wysokości należnego dofinansowania wkładu własnego dla nabywców wychowujących jedno dziecko	57
Wzór 6.	Sposób obliczania wysokości należnego dofinansowania wkładu własnego dla nabywców wychowujących przynajmniej troje dzieci	57
Wzór 7.	Sposób obliczania wysokości zwrotu dofinansowania wkładu własnego w wypadku złamania postanowień Programu	60
Wzór 8.	Sposób obliczania wysokości dodatkowego dofinansowania z tytułu urodzenia lub przysposobienia trzeciego i kolejnego dziecka dla nabywców wychowujących mniej niż troje dzieci	61
Wzór 9.	Sposób obliczania wysokości dodatkowego dofinansowania z tytułu urodzenia lub przysposobienia kolejnego dziecka dla nabywców wychowujących przynajmniej troje dzieci	61
Wzór 10.	Sposób obliczania limitu wysokości zwrotu części podatku VAT za niektóre materiały budowlane	64
Wzór 11.	Sposób obliczania wysokości zwrotu podatku VAT za niektóre materiały budowlane	64



Załącznik

Kwestionariusz Ankiety

Szanowny Panie / Szanowna Pani, zwracam się z uprzejmą prośbą o wypełnienie krótkiej ankiety, mającej na celu zbadanie funkcjonowania Programu Mieszkanie dla Młodych.

Proszę o zaznaczenie przy każdym pytaniu jednej odpowiedzi.

1. Rynek, na którym zakupiono nieruchomość:

- a) pierwotny
- b) wtórny

2. Lokalizacja, w której zakupiono nieruchomość:

- a) miasto wojewódzkie
- b) gmina sąsiadująca z miastem wojewódzkim
- c) inna lokalizacja niewymieniona powyżej

3. Wiek najmłodszego Beneficjenta Programu MdM w momencie wnioskowania o kredyt (rocznikowo):

- a) do 35 lat włącznie
- b) powyżej 35 lat

4. Ilość wychowywanych dzieci własnych lub przysposobionych (na moment wnioskowania o kredyt):

- a) 0
- b) 1
- c) 2
- d) 3 lub więcej

5. Okres, w jakim wnioskowano o kredyt:

- a) w 2014 r.
- b) w 2015 r. przed zmianami, które weszły w życie od 01.09.2015 r.
- c) w 2015 r. po zmianach, które weszły w życie od 01.09.2015 r.
- d) w 2016 r.



- 6. Jakim wkładem własnym dysponował/a Pan/Pani przed zakupem (nie licząc dofinansowania)?**
- a) niewystarczającym, aby móc zaciągnąć kredyt
 - b) minimalnym wkładem wymaganym przez banki
 - c) wyższym wkładem niż minimalny wymagany przez banki
 - d) inna odpowiedź:
- 7. W jaki sposób dofinansowanie z Programu MdM było dla Pana/Pani pomocne przy zakupie nieruchomości?**
- a) gdyby nie dofinansowanie, nie posiadałabym / nie posiadałabym wkładu własnego koniecznego do otrzymania kredytu hipotecznego
 - b) dzięki dofinansowaniu, zgromadzone środki na wkład własny mogłem / mogłam przeznaczyć na wykończenie nieruchomości lub jej remont
 - c) otrzymane dofinansowanie zmniejszyło tylko kwotę kredytu
 - d) inna odpowiedź:
- 8. Czy Pana/Pani zdolność kredytowa byłaby wystarczająca, aby uzyskać kredyt na zakup, gdyby nie dofinansowanie z Programu MdM?**
- a) tak, moja zdolność kredytowa wystarczyłaby na zaciągnięcie kredytu nawet bez dofinansowania
 - b) tak, ale moja zdolność kredytowa była na pograniczu
 - c) nie, dopiero dofinansowanie wkładu własnego obniżyło kwotę kredytu do poziomu, który można było uzyskać ze względu na moją zdolność kredytową
 - d) inna odpowiedź:
- 9. Na ile Program MdM pozwolił zrealizować Pana/Pani plan zakupu nieruchomości?**
- a) gdyby nie dofinansowanie z Programu MdM nie zakupiłbym/nie zakupiłabym nieruchomości
 - b) gdyby nie dofinansowanie z Programu MdM odłożyłbym w czasie decyzję o zakupie
 - c) kupiłbym/kupiłabym nieruchomość bez względu na możliwość skorzystania z Programu MdM
 - d) inna odpowiedź:



10. Czy zakupiłby Pan/Pani większą nieruchomość, gdyby powierzchnia nie była ograniczona przez kryteria Programu?

- a) nie
- b) rozważyłbym / rozważyłabym kupno większej nieruchomości
- c) kupiłbym / kupiłabym większą nieruchomość, gdyby nie limit powierzchni
- d) inna odpowiedź:
- e) inna odpowiedź:

11. Czy limit ceny był przeszkodą do kupna nieruchomości, która w większym stopniu spełniałaby Pana/Pani oczekiwania?

- a) nie, nie miał wpływu
- b) rozważyłbym / rozważyłabym kupno lepszej nieruchomości, gdyby nie limit ceny
- c) kupiłbym / kupiłabym lepszą nieruchomość, ale ograniczał mnie limit ceny
- d) inna odpowiedź:

12. Jak ocenia Pan/Pani wielkość wyboru nieruchomości kwalifikujących się do Programu MdM?

- a) był duży wybór
- b) był wystarczający wybór
- c) był niewielki wybór
- d) musiałem / musiałam wybierać spośród bardzo wąskiego kręgu ofert
- e) inna odpowiedź:

13. Czy kupiłby Pan / kupiłaby Pani nieruchomość z rynku wtórnego, gdyby była taka możliwość w ramach Programu MdM? (dotyczy okresu kiedy nie było takiej możliwości tj. do końca sierpnia 2015 r.)

- a) wybrałbym / wybrałabym i tak nieruchomość z rynku pierwotnego
- b) rozważyłbym / rozważyłabym zakup na rynku wtórnym
- c) kupiłbym / kupiłabym nieruchomość na rynku wtórnym
- d) inna odpowiedź:



14. Czy zdecydowałby/zdecydowałaby się Pan/Pani na budowę domu, gdyby Program MdM obejmował bezpośrednio dofinansowanie do budowy domu (lub do zakupu działki)?

- a) nie, ponieważ i tak wybrałbym / wybrałabym zakup domu/mieszkania.
- b) rozważyłbym / rozważyłabym budowę domu
- c) zdecydowałbym / zdecydowałabym się na budowę domu, gdyby można było uzyskać dofinansowanie na ten cel przed rozpoczęciem inwestycji w tym również na dofinansowanie do zakupu działki
- d) inna odpowiedź:

15. Jak ocenia Pan/Pani Program MdM jako pomoc przy zakupie pożądanej/oczekiwanej nieruchomości?

- a) program w pełni spełnia moje oczekiwania
- b) jest w porządku
- c) mógłby być lepiej skonstruowany
- d) nie pozwala na zakup pożądanej/oczekiwanej nieruchomości
- e) inna odpowiedź:

16. Czy uważa Pan/Pani za słuszne, aby zwracać częściowo dofinansowanie w przypadku sprzedaży, wynajmu nieruchomości (na której zakup otrzymano dofinansowanie) lub zakupu kolejnej nieruchomości w okresie pierwszych pięciu lat?

- a) tak
- b) nie, Beneficjent powinien mieć prawo sprzedać nieruchomość w tym okresie bez konieczności częściowego zwrotu dofinansowania
- c) nie, Beneficjent powinien mieć prawo do wynajmu nieruchomości lub zakupu nowej nieruchomości w tym okresie bez konieczności częściowego zwrotu dofinansowania
- d) inna odpowiedź:

Dziękuję!

