

Podstawowymi formami systemu finansowego sektora nieruchomości są inwestorzy, system bankowy oraz władze centralne i lokalne. Środki na finansowanie sektora nieruchomości pochodzą z trzech podstawowych źródeł: środków własnych inwestorów, kredytów bankowych i instytucji finansowych oraz środków administracji centralnej i lokalnej. Cechą charakterystyczną systemu, zwłaszcza w przypadku nieruchomości mieszkaniowej, jest daleko idące zróżnicowanie rozwiązań instytucjonalnych oraz regulacji prawnych dotyczących zarówno systemu bankowego jak też oddziaływania, a w szczególności wsparcia państwa.

System wspomaganie przez państwo kredytowania inwestycji mieszkaniowych w Polsce obejmuje :

- oszczędzanie wieloletnie w PKO BP (system zamknięty),
- kredyty kontraktowe udzielane przez kasy mieszkaniowe i kasy oszczędnościowo-budowlane,
- kredyty komercyjne krótkoterminowe, średnioterminowe, długoterminowe (hipoteczne),
- kredyty wieloletnie z Funduszu Hipotecznego,
- Krajowy Fundusz Mieszkaniowy.

System oszczędzania na mieszkanie w Powszechnej Kasie Oszczędności BP został przejęty po PRL.(1) W praktyce zrywał on ze stosowaną poprzednio polityką „nieodpłatnego rozdawania mieszkań”, która polegała na celowym i długoterminowym gromadzeniu oszczędności. Transformacja gospodarcza ujawniła jednak prawdziwe koszty takiego sposobu pozyskiwania mieszkań. Wzrost inflacji sprawiał, że gromadzone w banku kwoty miały coraz mniejsze realne znaczenie i coraz mniejszy związek z kosztami realizacji budownictwa mieszkaniowego. Wywołało to niechęć ze strony państwa do dalszego finansowania premii gwarancyjnych, co pociągnęło za sobą likwidację tego systemu oszczędzania. Obecnie jest to system zamknięty, co oznacza że żaden nowy deponent nie może do niego przystąpić. Jest on prowadzony w celu zakończenia rozliczeń z dotychczasowymi jego uczestnikami.

W Polsce prawo dopuszcza stosowanie dwóch odmian kontraktowego systemu oszczędzania na mieszkanie:

- kasy mieszkaniowe wprowadzone ustawą z dnia 26 października 1995 r. O niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw. (2) Ta odmiana kredytu funkcjonuje w naszej gospodarce od 1996 roku.
- kasy oszczędnościowo-budowlane wprowadzone ustawą z dnia 5 czerwca 1997 roku o kasach oszczędnościowo-budowlanych i wspieraniu przez państwo oszczędzania na cele mieszkaniowe.(3) Wdrożenie w życie tej odmiany kredytu z powodu braku przepisów wykonawczych utknęło w tzw. martwym punkcie.

(1) S. Belniak, M. Wierzchowski, System finansowania inwestycji mieszkaniowych w Polsce, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Krakowie, Kraków 2001, s. 21

(2) Dziennik Ustaw nr 133, poz. 654

(3) Dziennik Ustaw nr 85, poz. 538

System kontraktowy z założenia działa na zasadzie samopomocy kredytowej, zgodnie z którą klient zobowiązuje się do oszczędzania pieniędzy na określonych warunkach (rata, okres oszczędzania, oprocentowanie), zaś bank może po upływie okresu oszczędzania udzielić kredytu na cele mieszkaniowe, na uprzednio określonych warunkach. Zwykle oprocentowanie, zarówno depozytów jak i udzielonego kredytu jest w tym systemie niższe, niż oprocentowanie na rynku. Tak więc oszczędzający traci część oprocentowania, jakie mógłby uzyskać lokując oszczędności w zwykłym banku, natomiast zyskuje w fazie spłacania kredytu, gdyż płaci niższe oprocentowanie. Bank ma możliwość przyjrzenia się potencjalnemu kredytobiorcy w fazie oszczędzania, sprawdzając, czy jest zdolny do regularnych płatności. Dodatkowym motywem skorzystania z systemu mogą być ulgi podatkowe (4) lub premia, wypłacana przez budżet. Oszczędności mają być oprocentowane w wysokości co najmniej 25% aktualnej stopy kredytu redyskontowego NBP, zaś kredyty w wysokości nie większej niż 50% kredytu redyskontowego NBP. Wysokość kredytu nie może przekroczyć 150% wkładu zgromadzonego w kasie wraz z odsetkami. Minimalny okres oszczędzania to 36 miesięcy, zaś okres kredytowania nie może być dłuższy od okresu oszczędzania. (5)

Trzeba podkreślić jednak, że kasa nie ma obowiązku udzielania kredytu każdemu oszczędzającemu, zwłaszcza w sytuacji, w której nie będzie go stać na spłacenie kredytu. System kas pod względem bankowym nadzoruje NBP. Są one organizowane jako wyodrębnione instytucje przez istniejące banki.

Z punktu widzenia przeznaczenia kredyty bankowe, związane z finansowaniem budownictwa mieszkaniowego, można podzielić następująco:

- przeznaczone na finansowanie fazy budowy (budowlane, pomocnicze, zwykle o charakterze krótko- lub średnioterminowym),
- przeznaczone na finansowanie zakupu (długoterminowe, zwykle określane mianem hipotecznych),
- przeznaczone na finansowanie fazy budowy, ale spłacane jako kredyty długoterminowe (określane jako budowlano-hipoteczne).

Można nadmienić, że wspierającym środki własne bankowym źródłem finansowania mieszkalnictwa, czy to w fazie budowy, czy zakupu, może być zwykły kredyt konsumpcyjny, który z reguły ma charakter krótkoterminowy.

Kredyt budowlany to kredyt udzielany na okres budowy, w wysokości wynikającej z planowanych kosztów. Zazwyczaj banki oczekują spłaty kredytu po zakończeniu budowy, tylko niektóre z nich oferują przekształcenie takiego kredytu w długoterminowy kredyt hipoteczny. Udostępnianie kredytu budowlanego dokonywane jest zwykle w transzach, wynikających z planowanego harmonogramu prac i płatności. Terminy i wysokości transz określane są w umowie kredytowej. Wpłata kolejnej transzy jest poprzedzona kontrolą wykorzystania poprzednich transz, a więc stanu zaawansowania robót i poniesionych kosztów.

(4) Z. Sadowski, Eseje o gospodarce, Dom Wydawniczy Bellona, Warszawa 2000, Część Piąta

(5) Opracowanie własne na podstawie: S. Belniak, M. Wierzchowski..., rozdział 2.2

Kredyt pomocniczy (pomostowy) przeznaczony jest na finansowanie zaliczek wpłacanych przez nabywcę domu lub mieszkania w fazie budowy na konto inwestora realizującego dom lub mieszkanie dla kredytobiorcy. Kredyt ten jest odpowiedzią na sytuację na rynku: z jednej strony brak zainteresowania przez firmy i spółdzielnie zaciąganiem kredytów budowlanych, z drugiej zaś brak możliwości udzielenia kredytu zabezpieczonego hipotecznie przyszłemu właścicielowi w fazie budowy oraz popyt na kredyty na okres realizacji budowy ze strony tych osób, które już posiadają mieszkanie lub dom i zamierzają sprzedać je po zasiedleniu nowego. (6)

Kredyt budowlano-hipoteczny można określić jako kredyt udzielany osobom fizycznym w czasie realizacji obiektu, najczęściej domu jednorodzinnego i przeznaczony na sfinansowanie dokończenia budowy, ale spłacany jako długoterminowy kredyt hipoteczny. Z reguły wypłata kredytu następuje w transzach, wg procedur analogicznych jak w przypadku krótko- czy średnioterminowego kredytu budowlanego. W tej chwili większość banków oferujących kredyty hipoteczne umożliwia ich wykorzystanie wg formuły budowlano-hipotecznej.

Kredyt długoterminowy hipoteczny jest kredytem wypłacanym jednorazowo dla sfinansowania kosztu zakupu mieszkania i zabezpieczony wpisem hipotecznym na rzecz banku. Podstawowym parametrem takiego kredytu jest tzw. udział własny kredytobiorcy czyli procentowa kwota wartości rynkowej lub ceny zakupu mieszkania, którą kredytobiorca sfinansuje z własnych środków. (7)

Jedną z inicjatyw polskiego rządu mających na celu zasilanie naszego rynku w środki finansowe było utworzenie Funduszu Hipotecznego, na który składają się:

- pożyczka z Banku Światowego w wysokości 200 mln USD
- wkład z budżetu państwa w wysokości 200 mln USD, uzupełniony pożyczką z Europejskiego Banku Odbudowy i Rozwoju (EBOiR) w wysokości 67 mln zł,
- środki gwarantowane przez rząd USA w wysokości 25 mln zł.

Funduszem Hipotecznym od 15 kwietnia 1993 r. zarządza Bank Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego S.A. Jest to tzw. bank apeksowy (co oznacza, że nie finansuje kredytów bezpośrednio) działający za pomocą banków uczestniczących (na podstawie podpisanych umów współpracy). Fundusz Hipoteczny zaczął faktyczną działalność na początku 1994 roku. Jednak zdaniem niektórych specjalistów w tym M. Bryxa „Na przykładzie Funduszu wyraźnie widać, że problemem rozwoju budownictwa mieszkaniowego nie jest sama dostępność środków lecz ich cena”. (8)

Charakterystykę długoterminowych kredytów związanych z realizacją budownictwa mieszkaniowego należy uzupełnić o kredyty z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Zasady działania Krajowego Funduszu Mieszkaniowego i Towarzystw Budownictwa Społecznego określa ustawa z dnia 26 października 1995 roku. (9) KFM służy realizacji zadań wynikających z polityki państwa w zakresie gospodarki mieszkaniowej oraz rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Został utworzony przez Radę Ministrów w ramach Banku Gospodarstwa Krajowego. W celu obniżenia kosztów budownictwa czynszowego budżet dostarcza środków KFM, który udziela niskoprocentowanych kredytów. Mieszkania wybudowane dzięki środkom z KFM nie mogą zmienić statusu na własnościowe.

(6) Opracowanie własne na podstawie: K. Kirejczyk, J. Łaszek..., rozdział 10.

(7) Kredyt hipoteczny zostanie szczegółowo omówiony w rozdziale następnym.

(8) M. Bryxa, Finansowanie rozwoju..., s. 155.

(9) Ustawa z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (dz. U. Nr 133, poz. 654; z 1996 r. nr 106, poz. 496).

Jednakże, ze względu na konieczność regularnego spłacania czynszu, indeksowanego wzrostem cen w budownictwie, TBS mogą konkurować z bankami oferującymi długoterminowe (około dwudziestoletnie) kredyty mieszkaniowe o pozyskanie klientów.

autor: Tomasz Bodek