

Bank, chcąc uniknąć ryzyka nie spłacenia przez kredytobiorcę kwoty umowy może zażądać zabezpieczenia kredytu hipoteką ustanowioną na nieruchomości stanowiącej własność podmiotu biorącego kredyt (kredyt hipoteczny) lub zastawem przedmiotów wartościowych, papierów wartościowych lub towarów (kredyt lombardowy). W przeciwieństwie do pożyczki, bank ma prawo znać przeznaczenie udzielanego kredytu.(1)

Kredyt hipoteczny można scharakteryzować jako długoterminowy kredyt na cele mieszkaniowe, zabezpieczony na hipotecę kupowanego lub budowanego domu. Jest on udzielany na podstawie analizy budżetu miesięcznego (dochodów i wydatków) kredytobiorcy (gospodarstwa domowego), wartości zabezpieczenia, wiarygodności kredytobiorcy i majątku kredytobiorcy. Dzisiejszy kredyt hipoteczny ma swoje źródła w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Ustawodawca cytowanym aktem prawnym reaktywował również instytucję emitenta hipotecznego listu zastawnego, czyli współcześnie bank hipoteczny.(2) Wejście w życie ustawy obudziło nadzieje na pobudzenie rozwoju mieszkalnictwa, którego stan ciągle ocenia się jako kryzysowy z uwagi na wciąż małą liczbę oddawanych do użytku lokali, jak również ich wygórowane ceny i nie zawsze zadawalający standard wykończenia. Przyznać trzeba, że w tej ostatniej dziedzinie postęp wydaje się być największy. W konsekwencji rodzą się bogate możliwości wykorzystania nowej postaci kredytowania, w szczególności tam, gdzie pożądanym jest stosowanie jego długoterminowych form, jak np. przy realizacji inwestycji na rynku budownictwa mieszkaniowego, cierpiącego na brak taniego i powszechnie przez to dostępnego kredytu.

Mieszkanie jako drogie, długowieczne dobro trwałego użytku, wymaga kredytu rozkładającego ciężar jego kosztów na wiele lat. Otrzymujący kredyt musi oddać pożyczone pieniądze (tzw. kapitał) oraz odsetki, które stanowią opłatę za możliwość pożyczania pieniędzy. Podstawowym parametrem takiego kredytu jest tzw. udział własny kredytobiorcy, czyli procentowa kwota wartości rynkowej lub ceny zakupu mieszkania, którą kredytobiorca sfinansuje z własnych środków. Im udział własny jest większy tym dla banku jest większa szansa odzyskania kredytu w przypadku egzekucji i sprzedaży nieruchomości na rynku. Ponieważ egzekucja jest ostatecznością bardzo niekorzystną zarówno dla kredytobiorcy (przy sprzedaży z reguły traci swój udział własny) jak też dla banku (długi, kosztowny proces), bank dokłada wszelkich starań, aby do tego nie doszło już na etapie udzielania kredytów. Zabezpieczeniem obsługi kredytu jest dla banku dochód kredytobiorcy. Dlatego bank sprawdzi wysokość i stabilność dochodów, a następnie skalkuluje wysokość pożyczki tak, aby koszt obsługi kredytu w relacji do dochodu kredytobiorcy nie przekroczył granic uznanych za bezpieczne.

(1) Definicja na podstawie Słownika Encyklopedycznego Edukacja Obywatelska..., S.96

(2) Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych, Dz. U. Z 1997r., Nr 140, poz. 940.

W Polsce za bezpieczny przyjmuje się przeciętnie 25% udział spłaty kredytu w dochodzie rodziny, w krajach rozwiniętych udział ten może sięgać 40%.⁽³⁾ Poniżej omówię różne rodzaje kredytów długoterminowych hipotecznych.

Deffered Payment Mortgage⁽⁴⁾ DPM czyli kredyty hipoteczne z odłożoną spłatą operują na ogół dwiema stopami procentowymi, z których jedna służy do aktualizacji wielkości zadłużenia, a druga określa wielkość płatności. Przykładowo przy inflacji 30%, stopa dla aktualizacji długu może wynosić 35%, a stopa wg której dług będzie spłacony 15%. Stopę spłaty długu można ustalić rocznie w miarę spłaty długu oraz zmian inflacji i realnej stopy procentowej. W konsekwencji można uzyskać produkt, w którym realna spłata pozostaje na nie zmienionym poziomie bądź maleje zgodnie z założonymi wielkościami. Umożliwia to zaoferowanie kredytu tym osobom, które przewidują spadek swoich dochodów w czasie, a pomimo to udział kosztów obsługi kredytu w ich dochodach nie będzie ulegał znaczącym zmianom. Kredyty tego typu można stosować w środowisku umiarkowanie inflacyjnym, gdzie nie ma niebezpieczeństwa gwałtownych, przesuniętych w czasie ruchów cen i dochodów, a w konsekwencji znaczących wahań dochodów realnych.

Graduated Mortgage Payment GPM są udzielane młodym osobom w przewidywaniu wzrostu ich dochodów w miarę rozwoju ich kariery zawodowej. W krajach o ustabilizowanej gospodarce ryzyko zmian stopy procentowej powodowane inflacją bądź sytuacja na rynku kapitałowym jest w znacznym stopniu przewidywalne zwłaszcza dla instytucji finansowych. Jednocześnie większość kredytobiorców hipotecznych ma awersję do ryzyka i dlatego preferują oni Fixed Rate Mortgage FRM czyli kredyt o stałej stopie procentowej. Był on od początku podstawową formą kredytu hipotecznego i zachował swoje znaczenie do dzisiaj jako najchętniej wybierany kredyt hipoteczny. Wahanie stopy w konsekwencji polityki monetarnej rządu spowodowało, że umowa o stałej stopie procentowej ma zwykle ograniczony zakres czasowy 5-10 lat. Jego popularność zwiększyła się po opracowaniu w latach 20-tych w USA formuły kredytu o stałej stopie i równych spłatach, maksymalizującej zdolność kredytową konsumenta. Kredytobiorcy mający rozeznanie na rynkach finansowych wybiorą zapewne Adjustable Rate Mortgage ARM kredyt o zmiennej, dostosowanej do rynkowej, stopie procentowej. Ze względu na wyższy dla pożyczkobiorcy poziom ryzyka kredyty te są z reguły niżej oprocentowane od FRM. Stopy procentowe zmienia się miesięcznie lub kwartalnie w stosunku do przyjętego indeksu stopy procentowej. Aby zabezpieczyć kredytobiorcę przed gwałtownymi skokami stopy i w konsekwencji dużymi, nieprzewidywanymi wydatkami, wprowadza się często ograniczenia wysokości dopuszczalnej stopy lub skali wzrostu płatności. Niespłacone odsetki są wtedy kapitalizowane.

(3) A. Pietrusik, Historia i współczesność długoterminowego kredytu hipotecznego w Polsce, TWIGGER, Warszawa 2001r., s. 211

(4) K. Kirejczyk, J. Łaszek..., s. 43-45

Aby zapewnić spłatę kredytu w umownym terminie stosuje się wtedy w określonych odstępach czasu rekalkulacje pożyczki (kapitału i odsetek). Znaczna część pożyczek typu ARM posiada tzw. opcje pozwalającą przejść na system stałej stopy procentowej na warunkach przewidzianych umową.

Kredyty indeksowane są to w zasadzie kredyty typu ARM dostosowane w lepszy sposób do warunków gospodarki inflacyjnej. Stosunkowo najpopularniejsze są kredyty jednoindeksowane, tzn. takie, w których waloryzacji długu oraz spłat dokonuje się w oparciu o ten sam indeks. Pozwalają one uniknąć koncentracji spłat realnych kredytu w pierwszych latach jego biegu (payment tilt) charakterystycznego dla kredytów ze spłatą nominalnych odsetek, nie zabezpieczają jednak w pełni przed gwałtownymi wahaniami realnych obciążeń. Typowe kredyty indeksowane to kredyty typu FRM, gdzie dług i w konsekwencji rata kapitałowa są indeksowane wskaźnikiem określonym w umowie, a kredytobiorca spłaca odsetki naliczone wg stałej realnej stopy procentowej. Tego typu kredyty są najprostsze do obsługi w krajach o wysokiej inflacji i niskim poziomie kultury bankowej. Techniki indeksacji mogą być dosyć rozbudowane, szczególnie szerokie doświadczenie mają w tym zakresie kraje południowoamerykańskie. Szczególną formą tego typu są omawiane wcześniej kredyty podwójnie indeksowane.(5)

W ostatnich latach coraz większą popularność zdobywa tzw. Alliance Financing. Jest to kredyt hipoteczny łączony z polisą na życie, finansowany przez instytucje ubezpieczeniowe. Możliwe są różne schematy, w tym taki, iż biorący kredyt nie spłaca jego raty kapitałowej tylko odsetki. W konsekwencji dług hipoteczny nie ulega zmniejszeniu. Z drugiej strony płacone są raty polisy ubezpieczeniowej. W pewnym momencie, gdy wartość polisy osiągnie wartość kredytu, kredytobiorca może ją zamienić na spłatę kredytu. Można też wziąć kredyt mieszkaniowy bez hipoteki pod polisę, gdy jej wartość jest dostatecznie duża.

W Polsce oprócz wysokiego oprocentowania chętni do zaciągnięcia kredytu na mieszkanie napotykać inne bariery. Samotny kredytobiorca, aby otrzymać 80 tys. zł kredytu, musi zarabiać minimum 2500 zł brutto miesięcznie(6). Natomiast w rodzinie trzyosobowej dochód powinien wynieść co najmniej 3500 zł brutto. Do tego należy się wykazać 20-25% wkładem własnym. Wszystko to powoduje, że na wzięcie kredytu decydują się tylko ludzie zamożni, a rynek kredytów hipotecznych w porównaniu z innymi krajami jest daleki od nasycenia. Kredyty najczęściej zaciągają ci, którzy mają gdzie mieszkać, a pożyczkę biorą po to, aby po sprzedaniu swojego mieszkania mogli dopłacić do następnego większego. Mimo wszystko w Polsce coraz liczniejsza staje się grupa ludzi, którzy pomimo niesprzyjających warunków oferowanych przez banki mogą sobie pozwolić na zaciągnięcie i spłatę kredytu hipotecznego.

autor: Tomasz Bodek

(5) K. Kirejczyk, J. Łaszek..., s. 43-45

(6) M. Ziomecki, Jak mądrze wziąć kredyt hipoteczny..., s.73