

Henryk Wyrębek

Znaczenie kredytu w finansowaniu zakup nieruchomości mieszkaniowych w Polsce na przykładzie banku PKO BP

Meaning of credit in financing purchase of housing real estates in Poland on the example of the PKO BP bank

Nieruchomość jest specyficznym obiektem prawnym. Świadczy o tym nie tylko definicja prawna nieruchomości. Wszystkie fazy życia nieruchomości: faza obrotu, faza projektowania zabudowy gruntu, faza realizacji, faza dopuszczenia do eksploatacji, faza użytkowania, a także faza likwidacji obiektów budowlanych, są uregulowane prawnie.

Wysokie ceny mieszkań zmieniły strukturę finansowania zakupu. Zmniejszyła się liczba klientów korzystających wyłącznie z kredytu bankowego. Wzrósł natomiast do 79% odsetek kupujących wykorzystujących kredyt i własne środki.

Sytuacja ta utrzymuje się od połowy 2004 roku i ma swoją genezę w ówczesnym uwolnieniu źródeł finansowania zakupu, tj. niskim oprocentowaniu i dużej dostępności kredytów mieszkaniowych oferowanych przez banki w Polsce. W artykule przedstawiono znaczenie kredytu w finansowaniu zakupu nieruchomości mieszkaniowych w Polsce na przykładzie banku PKO BP.

Wstęp

Nieruchomość jest produktem specyficznym, bowiem przedmiotem obrotu nie jest grunt czy budynek, tylko prawa do nieruchomości. Obrót nieruchomościami staje się zatem obrotem różnymi prawami, określającymi sposoby ich użytkowania, a także prawa i obowiązki właściciela i innych użytkowników. Nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę. Mogą być także obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji. Obrót prawami na nieruchomościach dokonuje się w dwojakiego rodzaju transakcjach:

- rynkowych, obejmujących kupno/sprzedaż, najem/dzierżawę, użytkowanie, pod-najem, zamianę,
- nierynkowych, obejmujących darowiznę, spadkobranie, wywłaszczenie, uwłaszczenie, eksmisję czy egzekucję¹.

Nieruchomość staje się przedmiotem obrotu rynkowego w celu realizacji własnych celów mieszkaniowych czy prowadzenia działalności gospodarczej. Może być również przedmiotem obrotu w celach inwestycyjnych, by osiągnąć strumień dochodu w postaci czynszów czy dochodów pozaczynszowych, np. z reklam lub realizacji zysku kapitałowego w postaci dodatniej różnicy pomiędzy ceną sprzedaży a ceną zakupu.

¹ M. Bryx (red.), Wprowadzenie do zarządzania nieruchomościami, POLTEXT, Warszawa 2004, s. 34.

W zależności od rodzaju nieruchomości lub struktury najmu (dzierżawy) inwestor może uzyskać stałe długoterminowe dochody lub strumienie dochodów o wysokim potencjale wzrostu w przyszłych okresach. Może nabyć nieruchomość postrzegając ją jako inwestycję wykazującą potencjał wzrostu wartości kapitałowej po to, by móc uzyskać zysk kapitałowy.

Wielu inwestorów, zajmujących się nieruchomościami, inwestuje również w inne klasy aktywów. W procesie alokacji środków, nieruchomości muszą być w stanie konkurować z innymi instrumentami inwestycyjnymi lub je uzupełniać, stanowiąc element portfela inwestycyjnego.

Nieruchomość może również stanowić zapas handlowy, kiedy została nabyta celem sprzedaży. Jej sprzedaż może poprzedzić zmiana przeznaczenia gruntu, jego podział, uzbrojenie, zabudowa. Sprzedaż nieruchomości gruntowej zabudowanej może poprzedzić remont, modernizacja, adaptacja. Dla właścicieli, którzy posiadają nieruchomości stanowiące zapas handlowy, stanowią one element majątku obrotowego.

Jeżeli właściciel uzna, że nieruchomość nie spełnia jego oczekiwań, nie generuje bowiem odpowiedniego dochodu lub wzrostu wartości kapitału bądź nie jest przydatna dla prowadzonej działalności gospodarczej (nieruchomość nadmierna), zdecyduje się na jej sprzedaż bądź wynajęcie.

Bez względu na sposób wykorzystania, nieruchomość jako obiekt rynkowy musi być zidentyfikowana fizycznie i prawnie. Uczestnicy rynku poszukują informacji o stawkach czynszu, wypełnieniu i cenach nieruchomości.

Charakterystyka rynku nieruchomości w Polsce

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce znajduje się od połowy 2004 roku w fazie postępującego wzrostu cen.

Przyczyny tego wzrostu to:

- wysoki popyt, poparty dużą dostępnością kredytów mieszkaniowych udzielanych przez banki,
- niska, niewystarczająca podaż nowych mieszkań na rynku pierwotnym, a co za tym idzie wyczerpująca się oferta rynku wtórnego,
- wysokie ceny gruntów budowlanych na obszarach miejskich, zwłaszcza objętych aktualnymi planami zagospodarowania przestrzennego,
- rosnące koszty budowy nowych mieszkań, zwłaszcza w zakresie robocizny.

Wydawać by się mogło, że zgodnie z zasadami rządzącymi wolnym rynkiem, odpowiedzią na wysoki popyt będzie lawina nowych inwestycji mieszkaniowych realizowanych przez deweloperów rodzimych, jak i zagranicznych. Tymczasem oczekiwany boom budowlany jest skutecznie dławiony przez niedoskonałe ustawodawstwo, a ściślej brak nowelizacji ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, która pozwoliłaby między innymi na przyspieszenie prac związanych z uchwalaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Tym samym zwiększyłaby się podaż terenów pod budownictwo, zwłaszcza w dużych miastach. Jak wiadomo, brak planu miejscowego powoduje znaczne wydłużenie procesu budowlanego w fazie uzyskiwania pozwolenia na budowę – średnio o dwa lata. Tak więc, jeśli dodać do tego okres minimum 1,5 roku potrzebny na wybudowanie budynku mieszkalnego, to trudno o optymizm

W czerwcu 2006 roku dodatkowym argumentem utrzymującym wysoki popyt, pomimo drogich cen, stała się decyzja Komisji Nadzoru Bankowego o ograniczeniu od 1 lipca 2006 roku dostępności niskooprocentowanych kredytów mieszkaniowych udzielanych w walutach obcych, a zwłaszcza we frankach szwajcarskich. W lipcu natomiast, rząd zapowiedział na 2007 rok kolejne ograniczenia na rynku, w postaci likwidacji podatkowej ulgi odsetkowej od kredytów mieszkaniowych oraz wprowadzenia, obowiązującego wszystkich sprzedających, 19-procentowego opodatkowania zysku od sprzedaży nieruchomości.

Podobnie, jak w poprzednim okresie największym zainteresowaniem kupujących cieszą się mieszkania nowe, tzn. wybudowane w okresie ostatnich dziesięciu lat, 1-, 2- i 3-pokojowe, o powierzchni użytkowej od 28 m² do 75 m², z księgą wieczystą, rozkładowe, w średnio wysokich budynkach, w centrach miast oraz w osiedlach obrzeżnych i peryferyjnych, lecz z dobrym połączeniem komunikacyjnym z centrum. Obecnie tylko nieznacznie ustępują im ceną mieszkania starsze, także w osiedlach z wielkiej płyty, pod warunkiem utrzymania dobrego standardu.

Czas sprzedaży mieszkań skrócił się zdecydowanie, średnio z sześciu miesięcy do kilkunastu dni. Mieszkania o niższym standardzie i mało atrakcyjnej lokalizacji, a zwłaszcza duże 4- i 5-pokojowe, jeżeli nie przyciągają okazyjną ceną, czekają na nabywców do kilku miesięcy.

Wzrosło zainteresowanie kupnem mieszkań 4-pokojowych w wysokim standardzie. Na wtórnym rynku są one najczęściej kupowane na potrzeby własne nabywców, w celu polepszenia warunków mieszkaniowych.

Obok Warszawy, także w Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście obserwuje się wzmożony popyt na mieszkania apartamentowe w najwyższym standardzie, zarówno z rynku pierwotnego, jak i wtórnego.

Pakiet usług kredytowych świadczonych przez PKO BP SA w ofercie dla klientów rynku mieszkaniowego

W Polsce od kilku lat rozwija się rynek mieszkaniowych kredytów hipotecznych. Zaciągając tak ważne w życiu zobowiązanie, jakim jest kredyt mieszkaniowy, warto sobie uświadomić, z jakimi prawami i obowiązkami jest to związane. Istnieje wiele czynników, które kredytobiorca musi wziąć pod uwagę i skoncentrować się nad ich konsekwencjami.

Banki proponują coraz bardziej atrakcyjne oferty, dostosowane do zmieniających się potrzeb klientów. Oferta długoterminowych kredytów PKO Banku Polskiego to nowoczesny pakiet produktów przeznaczonych na różne cele mieszkaniowe: począwszy od zakupu działki budowlanej bądź rekreacyjnej i budowy na niej domu, jego wykończenia i urządzenia, poprzez zakup domu czy mieszkania, po spłatę kredytu mieszkaniowego zaciągniętego w innym banku. Kredyty hipoteczne PKO BP SA m.in. kredyt mieszkaniowy WŁASNY KĄT mogą być spłacane nawet przez 30 lat, przy czym cały okres kredytowania powinien zakończyć się w wieku 65 lat kredytobiorców.

Bank kredytuje inwestycje, jeżeli kredyt wraz z wkładem finansowym umożliwia zakończenie inwestycji lub doprowadzenie jej do stanu pozwalającego na zasiedlenie lub użytkowanie nieruchomości. Zakończenie inwestycji lub doprowadzenie jej do stanu pozwalającego na zasiedlenie lub użytkowanie nieruchomości powinno nastąpić nie

później niż w terminie 36 miesięcy od dnia zawarcia umowy kredytu. Przez ten czas czyli w okresie realizacji inwestycji, kiedy środki kredytu są wykorzystywane w transzach, klient płaci tylko odsetki od uruchomionej części kredytu. Rozwiązanie to, zwane karencją w spłacie rat kapitałowych, pozwala na przeznaczenie maksymalnej ilości środków własnych kredytobiorców na realizację inwestycji, wykończenie domu.

Kredyt może być udzielony do wysokości 100% kosztów inwestycji w przypadku refinansowania poniesionych kosztów inwestycji w terminie nie przekraczającym 12 miesięcy, licząc, w zależności od rodzaju inwestycji, od dnia:

- przyjęcia zawiadomienia o zakończeniu budowy przez właściwy organ administracji,
- uzyskania pozwolenia na użytkowanie,
- zakończenia inwestycji,
- zawarcia - w formie aktu notarialnego - umowy sprzedaży lub umowy przenoszącej własność,
- ustanowienia prawa odrębnej własności, spółdzielczego własnościowego lub lokatorskiego prawa

W przypadku pierwszej opłaty z tytułu nabycia prawa użytkowania wieczystego działki budowlanej od gminy lub Skarbu Państwa kredyt może być udzielony do 80% jej wysokości. Kolejnych opłat kredytobiorca dokonuje z własnych środków.

Koszt inwestycji stanowi kwota środków niezbędnych do zrealizowania inwestycji, a w szczególności:

- wartość (cena) działki, na której jest realizowana inwestycja,
- koszt uzbrojenia działki,
- koszt robót i materiałów budowlanych,
- koszt opracowania dokumentacji projektowo-kosztorysowej,
- koszt wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego - jeżeli występuje,
- cena nabycia nieruchomości,
- koszty związane z przeprowadzeniem transakcji, w tym m.in.: koszty podatkowe, notarialne i sądowe,
- koszt robót wykończeniowych,
- pierwszą opłatę wniesioną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu,

Do kwoty kredytu mogą zostać doliczone koszty ubezpieczenia z tytułu ubezpieczenia od utraty pracy i hospitalizacji, oraz prowizja za udzielenie kredytu,

PKO BP SA jest jednym z pierwszych banków działających na polskim rynku, który zaproponował swoim klientom ubezpieczenie na wypadek utraty pracy rozszerzone o ubezpieczenie od ryzyka hospitalizacji.

Do umowy ubezpieczenia może przystąpić kredytobiorca (maksymalnie 3 osoby), który zawarł umowę kredytu o okresie spłaty wynoszącym co najmniej 60 miesięcy oraz do dnia przystąpienia do umowy ubezpieczenia ukończył 18 lat i nie ukończył 60 lat.

Z tej propozycji mogą skorzystać klienci zatrudnieni na podstawie:

- zatrudnienie na czas nieokreślony lub w przypadku kontraktu na czas nieokreślony nieprzerwanie od co najmniej 6 m-cy.
- zatrudnienie na czas określony lub na podstawie kontraktu na czas określony, pod warunkiem że umowa o pracę lub kontrakt na dzień przystąpienia do

ubezpieczenia trwają nieprzerwanie od co najmniej 12 m-cy u tego samego zatrudnionego lub kontrahenta, a czas pozostały do końca oznaczonego okresu obowiązywania umowy o pracę lub kontraktu wynosi co najmniej 12 m-cy.

- osoba fizyczna prowadząca od co najmniej 12 m-cy działalność gospodarczą, jeżeli do dnia przystąpienia do ubezpieczenia kredytobiorca nie złożył wniosku o wyrejestrowanie działalności gospodarczej.

W przypadku kredytów udzielonych w złotych suma ubezpieczenia w odniesieniu do miesięcznego odszkodowania stanowi równowartość kwoty raty kredytu, nie więcej niż 5.000,00 PLN

W przypadku kredytów w walutach – miesięczne odszkodowanie stanowi równowartość iloczynu 120% kurs kupna waluty kredytu, obowiązującego w Banku w dniu wypłaty kredytu oraz kwoty raty kredytu wyrażonej w walucie kredytu, nie więcej niż 5.000,00 PLN

W przypadku podwyższenia kwoty kredytu w okresie ubezpieczenia suma ubezpieczenia w odniesieniu do miesięcznego odszkodowania, ulega automatycznemu podwyższeniu proporcjonalnie do podwyższonej kwoty kredytu, pod warunkiem opłacenia dodatkowej składki ubezpieczeniowej PZU SA z tytułu jednego zdarzenia wypłaca maksymalnie 12 miesięcznych odszkodowań. W przypadku gdy do umowy ubezpieczenia z tytułu jednej umowy kredytu przystąpiła więcej niż jedna osoba, suma ubezpieczenia przypadająca na każdego ubezpieczonego jest równa ilorazowi sumy ubezpieczenia oraz liczby ubezpieczonych z tytułu jednej umowy. Składka ubezpieczeniowa wynosi 3,51% kwoty udzielonego kredytu, może być kredytowana, co znaczy, że jest rozkładana na cały okres spłaty kredytu i doliczana do każdej raty.

Wkład finansowy kredytobiorcy stanowią zaangażowane własne środki finansowe kredytobiorcy wniesione na poczet kosztów inwestycji lub przeznaczone docelowo na sfinansowanie kosztów inwestycji tj. wniesione.

W przypadku gdy koszt inwestycji przewyższa wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie, kredytobiorca musi ponieść z własnych (udokumentowanych) środków wszystkie koszty przewyższające wartość nieruchomości lub zwiększyć zabezpieczenie kredytu o inną nieruchomość. W tym przypadku, do wyliczenia minimalnego wkładu własnego bierze się pod uwagę koszt inwestycji w kwocie nie wyższej niż wartość zabezpieczenia.

Do wkładu finansowego kredytobiorcy, zalicza się w szczególności:

- wniesione na poczet kosztów inwestycji:
- poniesione koszty budowy,
- wpłaty dokonane na poczet nabycia,
- udokumentowane koszty przygotowania inwestycji (koszty badań geologicznych, koszty opracowania dokumentacji technicznej, koszty przygotowania terenu pod budowę) oraz opłaty związane z ubezpieczeniem budowy,
- wartość rynkową działki budowlanej, na której prowadzona jest inwestycja, w przypadku gdy stanowi ona własność lub współwłasność kredytobiorcy,
- pierwszą opłatę wniesioną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu,
- wartość wykonanych prac przy budowie oraz zgromadzonych materiałów - udokumentowane fakturami / rachunkami,

- koszty związane z przeprowadzeniem transakcji (w tym m.in. opłaty notarialne, skarbowe, sądowe), koszty pozyskania kredytu (np. koszty ubezpieczenia kredytowanego wkładu finansowego za pierwszy okres ubezpieczenia, koszty zabezpieczenia kredytu, prowizje pośredników).
- wartość posiadanych nieruchomości, jeżeli klient deklaruje zamiar ich sprzedaży:
 - w wysokości 75% ceny oferowanej, o ile klient zawarł umowę o sprzedaż nieruchomości z agencją pośrednictwa handlu nieruchomościami,
 - w wysokości 100% ceny oferowanej, o ile klient zawarł umowę przedwstępną sprzedaży,
 - w wysokości 85% wartości tej nieruchomości, określonej przez oddział na podstawie odrębnych przepisów wewnętrznych dotyczących ustalania wartości oraz kontroli nieruchomości i inwestycji w procesie obsługi kredytów na finansowanie nieruchomości.
- nadwyżki finansowe wynikające z dochodów wnioskodawcy - maksymalnie do kwoty stanowiącej równowartość 6-ciu miesięcznych dochodów netto wnioskodawcy,
- inne udokumentowane środki.

Przy kredycie na finansowanie różnicy wartości, domu jednorodzinnego, domu letniskowego lub lokalu - w przypadku zamiany domu lub lokalu - jako wkład finansowy przyjmuje się wartość rynkową zbywanego przez kredytobiorcę domu lub lokalu.

Za wkład finansowy nie uważa się środków pochodzących z innych kredytów i pożyczek oraz środków uzyskanych z przyszłych darowizn.

PKO BP SA proponuje także rozwiązanie dla osób, które nie chcą angażować w inwestycję własnych środków. Przy ubezpieczeniu „brakującego” wkładu własnego, (a jest to różnica pomiędzy wkładem własnym wymaganym przez bank a posiadanymi przez klienta środkami mogącymi stanowić wkład własny), w towarzystwie ubezpieczeniowym, bank sfinansuje pełne koszty prowadzonej inwestycji. Warunki ubezpieczenia są atrakcyjne: Klient płaci jednorazowo składkę w wysokości od 2,9 % do 3,5% (w zależności od wybranego towarzystwa ubezpieczeniowego) z góry za okres 5 lat.

Podobnie jak w przypadku innych kredytów i pożyczek osoba chcąca uzyskać kredyt mieszkaniowy powinna posiadać zdolność kredytową. Dzięki analizie zdolności kredytowej, określającej możliwości finansowe klienta umożliwiające optymalne dostosowanie kredytu do jego potrzeb, bank może udzielić klientowi kredytu w wysokości pozwalającej na bezproblemową spłatę.

Zwiększająca się dostępność kredytów hipotecznych oraz ich malejące koszty (niskie stopy procentowe, bardziej przejrzyste i przyjazne procedury związane z udzielaniem kredytów) spowodowały, że w ciągu ostatnich lat nastąpił przełom na rynku nieruchomości.

Wymagania dotyczące umowy kredytowej określone są w ustawie Prawo bankowe. Ujęte są one w art. 69. Przez umowę kredytu bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy na czas oznaczony w umowie kwotę środków pieniężnych z przeznaczeniem na ustalony cel, a kredytobiorca zobowiązuje się do korzystania z niej na warunkach określonych w umowie, zwrotu kwoty wykorzystanego kredytu wraz

z odsetkami w oznaczonych terminach spłaty oraz zapłaty prowizji od udzielonego kredytu.

Umowa kredytowa jest podstawowym i najważniejszym dokumentem, określającym warunki udzielania kredytu. Nie jest ona wyodrębniona w kodeksie cywilnym. Jest umową dwustronną, konsensualną, co oznacza, że dochodzi do skutku już w chwili podpisania przez strony umowy, a nie w momencie wydania środków pieniężnych. Osoby fizyczne podpisują umowę osobiście.

Stronami umowy kredytowej są : bank i kredytobiorca w preambule umowy kredytowej obydwie strony są dokładnie określone. Na pierwszym miejscu zazwyczaj występuje bank – pełna nazwa, adres, osoby reprezentujące i podpisujące umowę oraz ich funkcje. Drugą stroną jest kredytobiorca, wymieniamy jego imię, nazwisko i adres.

Bank kredytuje inwestycję realizowaną przez dewelopera lub spółdzielnię mieszkaniową oraz oddział prowadzący obsługę kredytu udzielonego deweloperowi lub spółdzielni dokonał kontroli danego etapu inwestycji, w wyniku której stwierdzono spełnienie wymogów w zakresie stopnia zaawansowania inwestycji i przekazał tę informację do oddziału udzielającego kredytu mieszkaniowego,

W okresie spłaty kredytu lub pożyczki inspekcja nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu lub pożyczki jest dokonywana w przypadku uzyskania przez Bank informacji o zmianie w stanie nieruchomości, mogącej mieć wpływ na zmniejszenie wartości zabezpieczenia lub jeżeli konieczność przeprowadzenia

Podsumowanie

Kredyt jest szczególnym produktem sprzedawanym przez bank na określonych warunkach i ma swoją cenę. Składa się on z wielu elementów, wśród których głównym jest oprocentowanie kredytu. Coraz większa konkurencja w sektorze bankowym wytworzyła sytuację, że wiele warunków umów, w tym oprocentowanie jest negocjowane pomiędzy bankiem a klientem, a nie narzucanych przez bank jak to się działo do tej pory. Podsumowując należy stwierdzić, że PKO Bank Polski jest największym, a zarazem jednym z najstarszych polskich banków. Prestiż marki budowany był przez wiele dziesięcioleci, a z usług Banku skorzystało już kilka pokoleń Polaków. Długa tradycja i zaufanie klientów zobowiązują.

Dlatego PKO Bank Polski chce być postrzegany jako instytucja:

- bezpieczna, silna i konkurencyjna na rynku,
- nowoczesna i innowacyjna, przyjazna dla klientów i sprawnie zarządzana,
- wrażliwa na materialne oraz duchowe potrzeby społeczeństwa, dbająca o rozwój jego świadomości kulturowej.

Oferta usług Banku jest stale dostosowywana do zmieniających się uwarunkowań rynku oraz rosnących wymagań klientów. Choć konkurencja na rynku bankowym w Polsce jest bardzo silna, Bank od lat pozostaje liderem - zarówno pod względem osiągnięć na polu działalności biznesowej, jak i wyników finansowych. Pozycję tę umacnia największa sieć sprzedaży. Również w ofercie banku dotyczącej zakupu mieszkań stara się on być elastyczny i dopasowany do potrzeb klientów.

Literatura

1. Bryx M. (red.), Wprowadzenie do zarządzania nieruchomościami, Wyd. POLTEXT, Warszawa 2004.

Summary

The real estate is a peculiar legal object. Not only a legal definition of the real estate is attesting to it. All phases of the life of the real estate: the phase of the turnover, the phase of the buildings design of ground, the phase of the realization, the phase of certifying fit for use, the phase of the use, as well as the phase of the liquidation of building objects, are settled legally. Ceiling prices of flats changed the structure of financing the purchase. A number of customers receiving an exclusively bank loan reduced. However to the 79% a percentage of purchasers using credit and own funds rose. This situation continues from the half of 2004 and has his genesis in contemporary freeing sources of financing the purchase, i.e. the low interest and big availability of home loans offered by banks in Poland. In the article meaning of credit was described in financing the purchase of housing real estates in Poland on the example of the PKO bank.

Informacje o autorze:

Dr inż. Henryk Wyrębek
Instytut Zarządzania i Marketingu
Akademia Podlaska
08-110 Siedlce
ul. Żytnia 17/19
zeszytynaukowe@ap.siedlce.pl