

Analiza czynników wpływających na decyzję o ubieganiu się o kredyt hipoteczny przez osoby fizyczne – perspektywa ekonomiczna i finansowa

Dominika Niedbała

Politechnika Białostocka, Wydział Inżynierii Zarządzania

e-mail: dominika.niedbala.115176@student.pb.edu.pl

Kornelia Konopka

Politechnika Białostocka, Wydział Inżynierii Zarządzania

e-mail: kornelia.konopka.111755@student.pb.edu.pl

Patrycja Kołodzińska

Politechnika Białostocka, Wydział Inżynierii Zarządzania

e-mail: patrycja.kolodzinska.115146@student.pb.edu.pl

Izabela Stalończyk

Politechnika Białostocka, Wydział Inżynierii Zarządzania

e-mail: i.stalonczyk@pb.edu.pl

DOI: 10.24427/az-2024-0019

Streszczenie

Kredyt hipoteczny to długoterminowe zobowiązanie finansowe wobec banku, którego zabezpieczeniem jest hipoteka. Udzielany jest on najczęściej na budowę i zakup nieruchomości. Można zaciągnąć go w walucie krajowej lub zagranicznej, zgodnie z oczekiwaniami klienta i warunkami banku. W artykule została przeprowadzona analiza czynników wpływających na decyzje o zaciągnięciu kredytu hipotecznego w Polsce. Uwagę poświęcono zrozumieniu wpływu zarówno czynników makroekonomicznych, takich jak wzrost PKB, stopy procentowe, inflacja czy poziom zatrudnienia, jak również indywidualnych aspektów finansowych. Celem artykułu jest analiza kluczowych czynników wpływających na decyzje o zaciągnięciu kredytu hipotecznego przez osoby fizyczne w kontekście perspektywy ekonomicznej i finansowej. Duży nacisk został położony na zrozumienie wpływu stabilności zatrudnienia

oraz percepcji przyszłej stabilności ekonomicznej na decyzje kredytowe. Wyniki analizy wskazują na kluczowe znaczenie stóp procentowych, kosztów kredytu oraz dostępności kapitału jako głównych motywów zaciągnięcia kredytu hipotecznego. Przeprowadzona analiza może być cennym źródłem informacji potencjalnych kredytobiorców.

Słowa kluczowe

kredyt hipoteczny, hipoteka, analiza, czynniki makroekonomiczne, czynniki finansowe

Wstęp

Obecnie wiele osób stara się o przyznanie kredytu hipotecznego, kierując się przy tym różnymi przesłankami. Kredytobiorcy chcą go przeznaczyć na zakup nieruchomości, takich jak mieszkanie, działka lub na budowę domu. Warto dokładniej przyjrzeć się roli jaką odgrywają aspekty ekonomiczne i finansowe wpływające na decyzję o ubieganiu się o kredyt hipoteczny przez osoby fizyczne. W kontekście współczesnego rynku finansowego, czynniki ekonomiczne (m.in. wzrost gospodarczy, stopy procentowe, inflacja, stabilność na rynku nieruchomości czy też dostępność programów rządowych) oraz finansowe (m.in. zdolność kredytowa, wkład własny, wysokość dochodów, historia kredytowa jak również ogólne warunki banku) będą miały kluczowe znaczenie w przedstawionej analizie. Wykorzystując analizę danych z raportów banków i instytucji finansowych, artykuł ma na celu wyjaśnienie, jakie czynniki wpływają na decyzję o ubieganiu się o kredyt hipoteczny. Ocena znaczenia tych elementów może przyczynić się do lepszego zrozumienia rynku kredytowego oraz umożliwić zainteresowanym podmiotom podjęcie optymalnych decyzji finansowych.

1. Kredyt hipoteczne jako zewnętrzne źródło finansowania

Kredyt to jedna z najczęstszych i najbardziej popularnych form pozyskiwania kapitału, z której korzystają przedsiębiorstwa, gospodarstwa domowe oraz instytucje samorządowe. Prawo bankowe definiuje pojęcie kredytu jako umowę, w której 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 wykorzystywanego kredytu wraz z odsetkami w oznaczonych terminach spłaty oraz zapłaty prowizji od udzielonego kredytu [Ustawa z dnia 29 sierpnia

1997r, Prawo bankowe, art. 69]. Według dostępnej definicji kredyt hipoteczny określa wierzytelność bankową, której zabezpieczeniem prawnym jest wpis hipoteki do księgi wieczystej [Adrianowski 2019, s. 96]. Oprócz definicji prawnej istnieje inne ujęcie kredytu hipotecznego, jest on definiowany jako długoterminowa pożyczka, udzielana przez instytucję finansową, która pomaga w zakupie domu, a sam dom służy jako zabezpieczenie [Taylor i Dehan, 2024, www.bankrate.com, 13.06.2024]. Ł. Rekxa i J. Zaleska wskazują na istotę kredytu, która odnosi się zarówno do formy zabezpieczenia w postaci hipoteki, jak i celu, związanego z finansowaniem rynku nieruchomości oraz jego cech charakterystycznych, którymi są długoterminowość i wysoka kwota [Rekxa i Zaleska, 2012, s.12-13]. W ostatnich latach obserwuje się znaczący udział kredytów hipotecznych w procesie finansowania zakupu nieruchomości przez gospodarstwa domowe. Rynek nieruchomości jest kapitałochłonny, wymagający od zainteresowanych kupnem posiadania ogromnych środków finansowych. Dostępne programy rządowe, wspierające proces nabycia własnego lokum, skutecznie zachęcają do wykorzystania długoterminowej formy finansowania. Według R. Półkarza kredyt hipoteczny najczęściej jest wydatkowany na kupno mieszkania, domu jednorodzinnego, wykup mieszkania komunalnego lub zakładowego [Półkarz, 2017, s. 129]. Kredyt hipoteczny ma swoje cechy charakterystyczne, którymi są [Karwowska, 2014, s. 39]:

- przeznaczenie na cele inwestycyjne, w tym mieszkaniowe;
- związek zabezpieczenia z przedmiotem kredytu;
- długi okres spłaty;
- niskie ryzyko związane ze zmianami wartości nieruchomości.

Dodatkowo do wyżej wymienionych A. Pastuszka [2015, s. 20] dodaje:

- wysoką wartość zobowiązania;
- stosunkowo niską relację dochodów kredytobiorcy do kwoty zobowiązania;
- relatywnie niskie oprocentowanie w porównaniu do innych rodzajów kredytów.

Zdaniem Galbarczyk i Świdarskiej [2011, s. 237-238] w finansowaniu kredytem hipotecznym bardzo ważna jest realna wartość nieruchomości oraz możliwość jej zbycia lub wynajęcia, co stanowi zabezpieczenie dla kredytodawcy i zapewnia stabilność finansową w przypadku ewentualnej niewypłacalności kredytobiorcy.

Analizując zasady i koszty związane z asortymentem kredytów hipotecznych oferowanych przez banki warto pamiętać o ich różnorodnych formach. Klasyfikacja kredytów w literaturze przedmiotu nie jest jednoznaczna. Istnieje kilka kryteriów, na podstawie których można wyodrębnić najważniejsze rodzaje kredytów hipotecz-

nych. Są to m.in. oprocentowanie, waluta kredytu, czy też cel finansowania [Kowalewska, 2016, s. 82]. Biorąc pod uwagę oprocentowanie kredytu wyróżniamy [Vlamiś, 2019, www.anmtg.com, 13.06.2024]:

- kredyt hipoteczny o stałej stopie oprocentowania;
- kredyt hipoteczny o zmiennej stopie oprocentowania.

Kredyt hipoteczny ze stałym oprocentowaniem oznacza, że wysokość bieżącej raty pozostaje na niezmiennym poziomie w okresie ustalenia takiego oprocentowania (w Polsce minimalna długość tego okresu to 5 lat). Stałe lub okresowo stałe oprocentowanie kredytu zabezpiecza kredytobiorcę przed wzrostem rynkowych stóp procentowych. W tym przypadku wysokość rat kredytu nie jest uzależniona od zmiany rynkowych stóp procentowych. Warto pamiętać, że przy wyborze tej formy oprocentowania, cena kredytu w momencie zawarcia umowy będzie wyższa niż w przypadku kredytu o stopie zmiennej, co stanowi koszt zabezpieczenia banku przed ryzykiem stopy procentowej [www.knf.gov.pl, 15.06.2024].

Kredyt hipoteczny o zmiennej stopie procentowej, bezpośrednio uzależnia wysokość raty od rynkowych stóp procentowych. Na ich poziom oddziałuje także polityka pieniężna banku centralnego (uzależniona m.in. od wzrostu gospodarczego i poziomu inflacji). Własności, w oparciu, o które zaciągane jest zobowiązanie kredytowe, mogą się wielokrotnie zmieniać w trakcie trwania umowy kredytowej, co może znacząco wpływać na wysokość bieżących rat. Wzrost rynkowych stóp procentowych przekłada się na zwiększenie poziomu rat kredytu, zaś ich spadek – odpowiednio na zmniejszenie poziomu rat [www.knf.gov.pl, 15.06.2024].

Kolejnym kryterium podziału jest waluta, w której został zaciągnięty kredyt. Na tej podstawie możemy wyszczególnić [Kowalewska 2017, s. 486]:

- kredyt hipoteczny w walucie krajowej (polskiej);
- kredyt hipoteczny denominowany w walucie innej niż polska;
- kredyt hipoteczny indeksowany do waluty innej niż polska.

Kredyt hipoteczny w walucie krajowej, udzielany w polskich złotych, charakteryzuje się brakiem ryzyka kursowego, które występuje przy kredytach w obcych walutach, co zapewnia większą przewidywalność kosztów dla kredytobiorcy.

Kredyt hipoteczny denominowany w walucie innej niż polska, w swojej umowie określa kwotę kredytu podaną w walucie obcej (tzw. waluta kredytu). Bank przelicza tę kwotę na walutę polską po kursie, który musi być wskazany w umowie. W przypadku tego kredytu jest znana wysokość zadłużenia, ale ostateczna kwota wypłacona w złotych może się różnić. Nie może być jednak wypłacone więcej niż kwota kredytu [Kowalewska 2017, s. 491].

Innym rodzajem kredytu hipotecznego uwzględniającym walutowe kryterium podziału jest kredyt hipoteczny indeksowany do waluty innej niż polska. W umowie

kredytowej kwota kredytu zostaje wyrażona w polskiej walucie (zł). Wypłata będzie dokonywana w tzw. walucie indeksowanej, wskazanej w umowie, a kwota kredytu zostanie przeliczona po aktualnym kursie na daną walutę obcą (tzw. walutę kredytu). Decydując się na ten rodzaj kredytu warto pamiętać, że nie wiadomo, ile wyniesie ostatecznie zadłużenie, ponieważ jest ono uzależnione od kursu waluty. Pewna jest jedynie kwota kredytu, jaka zostanie wypłacona [Kowalewska 2017, s. 492]

Analizie warto również poddać kredyty klasyfikowane ze względu na cel finansowania. Wyróżnia się następujące rodzaje kredytów hipotecznych [Pastuszka 2015, s. 21-22]:

- kredyt hipoteczny;
- kredyt budowlano-hipoteczny;
- pożyczkę hipoteczną.

Kredyt hipoteczny to najpopularniejszy rodzaj udzielanych kredytów. Jest on uruchamiany w całości jednorazowo, za pośrednictwem banku. Przyznawany jest na zakup domu, mieszkania spółdzielczego, własnościowego lub innej nieruchomości [Pastuszka 2015, s. 21].

Kredyt budowlano-hipoteczny jest udzielany osobom fizycznym, spółdzielniom mieszkaniowym lub przedsiębiorstwom deweloperskim na budowę domów lub bloków mieszkalnych. Całościowe uruchomienie kredytu odbywa się jednorazowo bądź w transzach. Warto zatem zaznaczyć, że odsetki od kredytu naliczają się tylko od wykorzystanej kwoty kapitału, a nie od całej przyznanej sumy kredytu [Pastuszka 2015, s. 21].

Pożyczka hipoteczna są to środki przyznawane są na dowolny cel, który wcale nie musi być związany z zakupem, czy też budową nieruchomości. Często wykorzystywana jest do przeprowadzania remontu, modernizacji mieszkań lub ich rozbudowy [Pastuszka 2015, s. 22].

Analiza danych dotyczących udzielonych kredytów hipotecznych ukazuje dynamikę rynku kredytowego, a także dostarcza kilku ważnych wniosków. Badane różnice w liczbie i wartości udzielonych kredytów mogą wynikać m.in. z dostępności ofert, zastosowanej strategii marketingowej oraz rozpoznawalności na rynku. Silna pozycja rynkowa często przekłada się na większą liczbę udzielonych kredytów. Oprócz tego banki muszą dostosowywać oferty do zmieniających się warunków oraz preferencji klientów.

Dodatkowo warto poddać analizie zadłużenie gospodarstw domowych w wybranych krajach - Polska, Dania, Finlandia oraz Stany Zjednoczone. Według danych udostępnionych przez Organizację Współpracy Gospodarczej i Rozwoju (OECD) poziom procentowego wskaźnika zadłużenia gospodarstw domowych (% dochodu rozporządzalnego) w tych państwach jest zróżnicowany. Wynosi on odpowiednio

49,2% w Polsce, 101,8 % w Stanach Zjednoczonych, 149,6 % w Finlandii oraz 208 % w Danii [www.data.oecd.org, 13.06.2024]. Dane te sugerują, że gospodarstwa domowe z najwyższym udziałem długu w swoim dochodzie rozporządzalnym mogą być narażone na większe ryzyko finansowe, które jest związane z trudnościami w spłacie zobowiązań i ograniczeniem ich elastyczności finansowej. W Polsce wskaźnik ten jest stosunkowo niski, co świadczy o mniejszym obciążeniu finansowym. Niemniej jednak, należy pamiętać, że finansowanie długiem zakupu, choćby nieruchomości, ma konsekwencje nie tylko dla długoterminowego obciążenia budżetów gospodarstw domowych, ale także dla stabilności całej gospodarki. Analiza dostępnych danych na temat finansowych aspektów zachowań gospodarstw domowych pozwala lepiej zrozumieć mechanizmy w gospodarce oraz ewaluację uregulowań prawnych i zmian instytucjonalnych [Wałęga, 2018, s. 9].

2. Analiza kredytów hipotecznych udzielonych w latach 2020-2023

Analiza kredytów hipotecznych jest kluczowa dla zrozumienia trendów i dynamiki zmian na rynku nieruchomości oraz w sektorze bankowym. Kredyty hipoteczne odgrywają znaczącą rolę w finansowaniu zakupu nieruchomości nie tylko przez gospodarstwa domowe, ale również przedsiębiorstwa, a zmiany w ich liczbie oraz strukturze mogą wskazywać na szersze procesy gospodarcze i społeczne.

Tab. 1. Wybrane dane na temat umów kredytowych oraz kredytów w latach 2020-2023

Wyszczególnienie	IV kw. 2020	IV kw. 2021	IV kw. 2022	IV kw. 2023
Liczba czynnych umów kredytowych	2,472 mln	2,549 mln	2,355 mln	2,292mln
Liczba umów zawartych	204 170	256 456	126 315	162 375
Udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	64,90%	67,35%	64,49%	56,61%

Źródło: opracowanie własne na podstawie: AMRON, Kwartalny Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości [www.amron.pl/index.php, 18.06.2024].

W tabeli 1 przedstawiono wybrane dane dotyczące kredytów hipotecznych udzielonych przez banki komercyjne w IV kwartale w latach 2020-2023. Analizie poddano m.in. liczbę czynnych umów kredytowych, która w IV kwartale 2021 roku była największa i wynosiła 2,549 mln. Jej wzrost między IV kwartałem 2020 r. a IV kwartałem 2021 r. wyniósł 77 tys. (3,11%). Od IV kwartału 2021 r. można zauważyć wyraźny spadek liczby udzielonych umów. W porównaniu do IV kwartału 2021 r., liczba czynnych umów kredytowych w IV kwartale 2023r. spadła aż o 257 tys.

(10,08%). Zmniejszenie ilości czynnych umów kredytowych może sugerować obniżenie popytu na kredyty hipoteczne lub bardziej rygorystyczne warunki ich przyznawania.

Następnie zestawiono dane dotyczące liczby nowych umów kredytowych. Pomiedzy IV kwartałem 2020 r. a IV kwartałem 2021 r. ich liczba wzrosła o 52 286 (25,6%). Natomiast od IV kwartału 2021 r. do IV kwartału 2022 r. nastąpił znaczny spadek, liczba nowych umów zmniejszyła się o 130 141 (50,75%), a już w następnym roku wzrosła o 36 060. Zmiany te mogły być spowodowane wpływem różnych czynników, takich jak zmiany w polityce kredytowej banków, wzrost stóp procentowych czy ogólna sytuacja gospodarcza kraju.

Zbadano również udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat, który wzrósł z 64,90% w IV kwartale 2020 roku do 67,35% w IV kwartale 2021 roku. Wzrost ten może być interpretowany jako rosnąca popularność długoterminowych zobowiązań kredytowych, co mogło być spowodowane korzystnymi warunkami kredytowania. Niemniej jednak od IV kwartału 2021 roku udział tych kredytów zaczął spadać, osiągając 64,49% w IV kwartale 2022 roku i 56,61% w IV kwartale 2023 roku. Spadek sugeruje, że kredytobiorcy mogą być mniej skłonni do zaciągania długoterminowych zobowiązań.

W tabeli zaprezentowano wyraźne zmiany na rynku kredytów hipotecznych w Polsce w okresie od 2020 do 2023 roku, z zauważalnym szczytem aktywności w 2021 roku i późniejszym spadkiem zarówno liczby aktywnych umów, jak i liczby nowo zawartych umów. Zmniejszający się udział kredytów na dłuższy okres może być sygnałem zmieniających się preferencji klientów lub trudniejszych warunków kredytowych.

W tabeli 2 przedstawiono wybrane dane dotyczące m.in. wartości umów kredytowych oraz rynku mieszkaniowego w Warszawie w IV kwartale w latach 2020-2023. Wartość umów kredytowych wzrosła z 60,671 mld zł w IV kwartale 2020 roku do 85,761 mld zł w IV kwartale 2021 roku, co świadczy o znacznym wzroście aktywności na rynku kredytowym w tym okresie. Następnie, wartość ta spadła do 42,644 mld zł w IV kwartale 2022 roku, aby ponownie wzrosnąć do 62,763 mld zł w IV kwartale 2023 roku. Znaczący spadek w 2022 roku i częściowy powrót do wyższych wartości w 2023 roku może wynikać z dynamicznych zmian w warunkach gospodarczych, czy też polityce kredytowej.

Warto przeanalizować średnią wartość udzielonego kredytu, która na przestrzeni lat stopniowo rosła, z 295 563 zł w IV kwartale 2020 roku do 375 367 zł w IV kwartale 2023 roku. Wzrost ten jest związany z większymi kwotami potrzebnymi na finansowanie zakupów mieszkań oraz rosnącymi cenami nieruchomości. Średnia cena transakcyjna 1 m² mieszkania w Warszawie systematycznie rosła, od 10 081 zł w IV

kwartale 2020 roku do 13 252 zł w IV kwartale 2023 roku. Było to wynikiem rosnącego w tamtych latach popytu na mieszkania, ograniczonej podaży oraz ogólnych trendów inflacyjnych wpływających na rynek nieruchomości. Dodatkowo średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie stopniowo wzrastała z ceny 1 666 zł w IV kwartale 2020 roku do 2 248 zł w IV kwartale 2023 roku, co ukazuje rosnące koszty utrzymania nieruchomości.

Tab. 2. Wybrane dane dotyczące wartości umów zawartych, średniej wartości udzielonego kredytu, wartościowego udziału nowo udzielonych kredytów (PLN), średniej ceny transakcyjnej 1 m² mieszkania w Warszawie oraz średniej miesięcznej stawki czynszu najmu mieszkania w Warszawie w IV kwartale 2020-2023 roku

Wyszczególnienie	IV kw. 2020	IV kw. 2021	IV kw. 2022	IV kw. 2023
Wartość umów zawartych	60,671 mld zł	85,761 mld zł	42,644 mld zł	62,763 mld zł
Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	295 563 zł	334 119 zł	339 643 zł	375 367 zł
Wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	98,79%	99,20%	98,25%	99,22%
Średnia cena transakcyjna 1 m ² mieszkania w Warszawie	10 081 zł	11 082 zł	11 213 zł	13 252 zł
Średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	1 666 zł	1 886 zł	2 226 zł	2 248 zł

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych: AMRON, Kwartalny Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości [www.amron.pl/index.php, 18.06.2024].

Udział nowo udzielonych kredytów w PLN utrzymywał się na bardzo wysokim poziomie przez cały badany okres, oscylując wokół 99%. W IV kwartale 2020 roku udział ten wynosił 98,79%, w 2021 roku 99,20%, w 2022 roku 98,25%, a w 2023 roku 99,22%. Oznacza to, że zdecydowana większość kredytów była udzielana w polskiej walucie, wskazując tym samym na stabilność zaufania do PLN oraz unikanie ryzyka walutowego przez kredytobiorców.

Analiza tych danych wskazuje na złożoność i dynamiczny charakter rynku kredytów hipotecznych oraz nieruchomości w Warszawie. Trend wzrostu wartości umów kredytowych oraz średnich wartości kredytów odzwierciedla nie tylko ekonomiczne zmiany na rynku, ale także zmieniające się oczekiwania i strategie finansowe kredytobiorców. Rosnące ceny nieruchomości i czynszów wskazują na zwiększone wyzwania zarówno dla kupujących, jak i wynajmujących, odzwierciedlając globalne i lokalne trendy gospodarcze oraz demograficzne.

3. Stopa referencyjna i jej wpływ na oprocentowanie kredytu hipotecznego

Stopa referencyjna, jest jednym z najważniejszych narzędzi polityki monetarnej wykorzystywanym przez bank centralny m.in. do kontrolowania poziomu inflacji oraz stabilizowania gospodarki. Jest to stopa procentowa, po której bank centralny pożyczka pieniądze innym bankom komercyjnym. Zmiany w stopie referencyjnej mają bezpośredni wpływ na koszt obsługi zadłużenia, w tym również kredytów hipotecznych. Analiza danych zawartych w tabeli 3 pozwala lepiej zrozumieć, w jaki sposób stopa referencyjna wpływa na gospodarkę, dzięki zestawieniu jej z innymi kluczowymi wskaźnikami ekonomicznymi. Umożliwia to analizę powiązań między tymi zmiennymi oraz ich wpływu na rynek kredytów hipotecznych.

Tab. 3. Stopa referencyjna, PKB w mld USD (ceny bieżące) i inflacja w Polsce w latach 2014-2023

Rok	Stopa referencyjna na koniec roku (w %)	PKB, w mld USD (ceny bieżące)	Inflacja
2014	2	539,08	0,0%
2015	1,5	477,11	-0,9%
2016	1,5	470,02	-0,6%
2017	1,5	524,64	2,0%
2018	1,5	588,78	1,6%
2019	1,5	596,06	2,3%
2020	0,10	599,44	3,4%
2021	1,75	681,35	5,1%
2022	6,75	688,13	14,4%
2023	5,75	808,6	11,4%

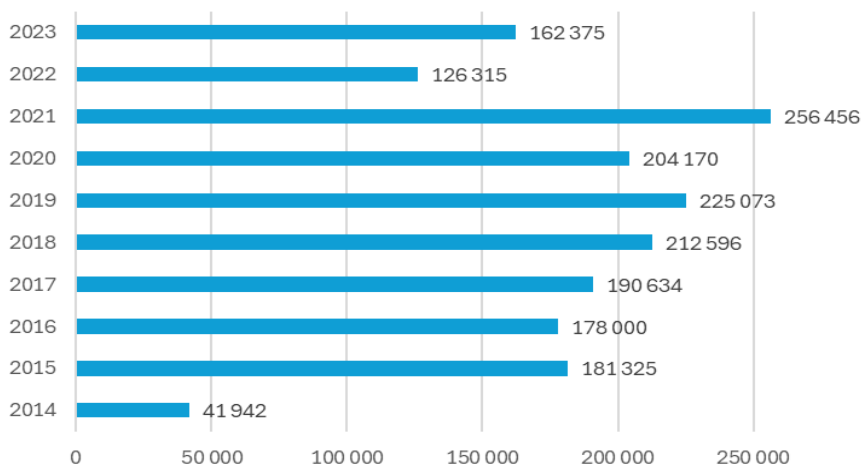
Źródło: opracowanie własne na podstawie: Narodowy Bank Polski [www.nbp.pl, 17.06.2024], Główny Urząd Statystyczny [www.stat.gov.pl, 13.05.2024], Bank Światowy [www.worldbank.org, 13.05.2024], EUROSTAT [www.ec.europa.eu, 18.05.2024].

Zgodnie z danymi zawartymi w tabeli 3 PKB w 2014 roku wyniósł 539,08 mld USD. Następnie w 2015 i 2016 roku nastąpił jego spadek. W dalszych latach polskie PKB z roku na rok się zwiększało, osiągając w 2023 roku kwotę 808,6 mld USD.

W latach 2014-2019 wysokość stopy referencyjnej kształtowała się na poziomie 1,5-2%. Sytuacja się zmienia w 2020 roku m.in. z powodu pandemii COVID-19, globalnego wzrostu cen surowców i materiałów oraz rosnącej inflacji. Podjęto działania stabilizujące w postaci systematycznego podnoszenia stóp procentowych przez

Radę Polityki Pieniężnej. Wzrost stopy referencyjnej w latach 2021-2023 spowodował zwiększenie wysokości rat kredytowych u wszystkich kredytobiorców. Wraz ze wzrostem stopy referencyjnej rośnie koszt kredytu, co jednocześnie ogranicza dostępność kredytów dla potencjalnych kredytobiorców. W tym przypadku działania powodują zahamowanie wzrostu gospodarczego. Z kolei redukcja stopy referencyjnej prowadzi do wzrostu dostępności kredytów i obniża ich koszt, co skutkuje zwiększeniem liczby osób ubiegających się o kredyt hipoteczny. Taka decyzja ma na celu pobudzenie inwestycji oraz wzrost konsumpcji dóbr i usług [www.mfinanse.pl, 13.05.2024].

Zmiany stopy referencyjnej NBP wpływają na koszt oraz zainteresowanie kredytami hipotecznymi. Liczbę zawartych umów kredytowych w latach 2014-2023 przedstawiono na rysunku 1.



Rys. 1. Liczba zawartych umów kredytów hipotecznych w latach 2014-2023

Źródło: opracowanie własne na podstawie: AMRON, Kwartalny Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości, [https://www.amron.pl/index.php, 13.05.2024].

W latach 2014-2020 stopa referencyjna utrzymywała się na stosunkowo stabilnym poziomie, co zachęcało potencjalnych kredytobiorców do skorzystania z oferty “tańszego” kredytu. Dodatkowo od 2014 roku zaczął funkcjonować rządowy program Mieszkanie dla Młodych, który miał na celu umożliwienie młodym osobom zakupu swojego pierwszego mieszkania lub domu. W 2015 roku nastąpił znaczący

wzrost liczby udzielonych kredytów hipotecznych, aż o 139 383 sztuk w porównaniu z rokiem 2014. Wprowadzono zmiany rozszerzające możliwość kupna nieruchomości z rynku wtórnego, a także osoby nie związane związkiem małżeńskim mogły również przystąpić do tego programu. W 2016 roku prezes zarządu Biura Informacji Kredytowej (BIK), dr Mariusz Cholewa, podczas konferencji prasowej zauważył, że chociaż wartość udzielonych kredytów konsumpcyjnych przez banki w 2015 roku była rekordowa, to wzrost ten wynikał głównie ze zwiększenia średniej kwoty zaciągniętego kredytu, a nie z liczby udzielonych kredytów [www.prawo.pl, 13.05.2024]. W kolejnych latach liczba udzielonych kredytów hipotecznych utrzymywała się na podobnym poziomie, z niewielkim, ale zauważalnym wzrostem. W okresie pandemii w 2021–2022 roku, wraz ze wzrostem stopy referencyjnej, zainteresowanie kredytami zmniejszyło się. Rok 2022 przyniósł widoczną stabilizację na rynku kredytowym, liczba nowo założonych kredytów hipotecznych zmniejszyła się o 50% w porównaniu z rokiem poprzednim. Sytuacja ta trwa do chwili obecnej.

4. Czynniki ekonomiczne mające wpływ na decyzje związane z zadłużeniem

Czynniki ekonomiczne mające wpływ na decyzje związane z zadłużeniem obejmują szeroki zakres aspektów finansowych i gospodarczych, które kształtują podejście jednostek oraz instytucji do kwestii zaciągania zobowiązań. Poziom stóp procentowych, inflacja, kondycja gospodarki, a także sytuacja na rynku pracy to tylko niektóre z kluczowych elementów, mające wpływ na podjęcie decyzji o posiadaniu zadłużenia. Istnieją też czynniki nieprzewidywalne, na które potencjalni klienci nie mają wpływu. Kredytobiorca nie decyduje o poziomie stóp procentowych, zmianie tabeli opłat i prowizji czy nowych regulacjach prawnych. Mimo to banki w swojej ofercie kredytowej biorą pod uwagę wyżej wymienione czynniki [Dąbrowska i in, 2023, s. 8].

Udzielane przez banki kredyty o stałej i okresowo stałej stopie procentowej niekoniecznie przyczyniają się do wzrostu stabilności sektora bankowego. Oferta kredytów o okresowo stałej stopie procentowej rodzi swego rodzaju ryzyko skokowego wzrostu obciążeń kredytobiorców. Kelly i Myers [2019, s. 3] wskazują, że kredyty o stałych stopach procentowych są droższe od kredytów opartych na stopach zmiennych, gdyż oferowane są na dłuższy okres kredytowania. Polityka regulacyjna powinna zatem uwzględniać aktualny i oczekiwany poziom stóp procentowych, łączny koszt kredytu oraz ryzyko skokowego wzrostu raty płatności, którego może doświadczyć kredytobiorca wybierający kredyt o okresowo stałej stopie procentowej.

Wybór kredytów o stałym oprocentowaniu zauważany jest w gospodarstwach domowych, które nie są w stanie przyjąć ryzyka zmiennej stopy procentowej [Albertazzi i in., 2024, s. 8]. Stała stopa procentowa daje poczucie bezpieczeństwa w sytuacjach kryzysowych takich jak zmniejszenie dochodu, obniżenie wartości nieruchomości sfinansowanej kredytem.

Kolejnym, równie istotnym czynnikiem, który bezpośrednio wpływa na koszty kredytu hipotecznego jest inflacja. Gdy jej wskaźnik jest wysoki, wzrastają wspomniane koszty kredytu, co pociąga za sobą spadek zainteresowanie kredytami hipotecznymi wśród przyszłych kredytobiorców. Odwrotną sytuację będzie można zaobserwować, gdy poziom inflacji zmniejszy się. Nastąpi wtedy zwiększenie popytu na kredyty hipoteczne, spowodowane ich mniejszym kosztem.

Ważnym czynnikiem, jaki ma wpływ na decyzje związane z zadłużeniem jest ryzyko walutowe. Kredyty hipoteczne zaciągnięte w walutach obcych charakteryzują się zależnością od zmiany kursu waluty. Raty kredytu będą się wahać w zależności od obowiązującego kursu waluty. Należy wspomnieć, że zmiana kursu waluty ma wpływ na całą kwotę kapitału do spłaty. Banki rekomendują aby zaciągać kredyty w walucie, w której kredytobiorca osiąga dochody.

Analizując jak czynniki ekonomiczne wpływają na wybór kredytu hipotecznego, można wnioskować, że stabilność stóp procentowych oraz inflacja odgrywają kluczową rolę w kształtowaniu kosztów kredytów hipotecznych. Stopy procentowe oraz inflacja determinują koszty kredytów i mogą wpływać na decyzje kredytobiorców. Wysokie stopy procentowe oraz rosnąca inflacja zazwyczaj podnoszą koszty kredytów, co może ograniczać zainteresowanie osób chcących ubiegać się o kredyt. Z drugiej strony zmniejszenie stóp procentowych oraz spadek inflacji sprzyjają zwiększeniu popytu na kredyty hipoteczne, ponieważ obniżają koszty finansowania. Przy podejmowaniu decyzji o zaciągnięciu kredytu hipotecznego ważne jest uwzględnienie zmieniających się warunków gospodarczych oraz odpowiednie zarządzanie ryzykiem finansowym. Świadome podejście do wyboru kredytu hipotecznego obejmuje analizę stóp procentowych, inflacji oraz ryzyka walutowego. Pozwala to na podejmowanie decyzji dopasowanych do aktualnej sytuacji ekonomicznej i osobistych potrzeb.

5. Czynniki finansowe mające wpływ na decyzje związane z zadłużeniem

Decydując o przyznaniu kredytu hipotecznego banki uwzględniają szereg czynników finansowych, determinujących nie tylko zdolność kredytową wnioskodawcy, ale również ogólne warunki przyznanego kredytu. Znajomość oraz zrozumienie tych elementów jest niezwykle istotna z perspektywy potencjalnego kredytobiorcy.

Zdolność kredytowa jest podstawowym elementem warunkującym uzyskanie kredytu hipotecznego. Pozwala ona określić, czy potencjalny kredytobiorca będzie w stanie regularnie spłacać zobowiązanie finansowe. Przy ocenie zdolności kredytowej brane są pod uwagę następujące kryteria: dochody, stabilność i forma zatrudnienia, miesięczne koszty utrzymania, suma zaciągniętych zobowiązań (jeśli istnieją) oraz historia kredytowa. Kredytodawca dokładnie analizuje wszystkie wybrane przez siebie parametry wykorzystując do tego różnorodne metody oceny ryzyka. Na podstawie tej analizy podejmuje decyzję o przyznaniu kredytu i ustala warunki spłaty – oprocentowanie, okres spłaty oraz wymagany wkład własny.

Posiadając wysoką zdolność kredytową możemy otrzymać bardziej atrakcyjne warunki kredytu, dlatego warto zadbać o to wcześniej spłacając terminowo zobowiązania oraz utrzymywać stabilne dochody.

Tab. 4. Analiza zdolności kredytowej dla poszczególnych grup kredytobiorców

Wyszczególnienie	Singiel z zarobkami 4 000 zł netto	Rodzina 2+1 z dochodami 6 400 zł netto	Rodzina 2+2 z dochodami 8 000 zł netto	Bezdzienna para z dochodami 10 000 zł netto
Najniższa oferta	140 000 zł	150 000 zł	199 000 zł	419 000 zł
Najwyższa oferta	278 000 zł	326 000 zł	511 000 zł	747 000 zł
Średnia zdolność kredytowa	202 000 zł	209 000 zł	285 000 zł	574 000 zł

Źródło: opracowanie na podstawie [www.direct.money.pl, 09.05.2024].

W tabeli 4 przedstawiono zestawienie najniższej i najwyższej oferty kredytu hipotecznego, uwzględniając odpowiadające im różnice w dostępności dla różnych gospodarstw domowych. Na podstawie analizy danych można zauważyć, że posiadanie partnera korzystnie wpływa na zdolność kredytową, dając większe możliwości w wyborze kwoty kredytu hipotecznego. Banki często preferują udzielanie kredytów parom, ponieważ dwie osoby zarabiające mają mniejsze ryzyko niewypłacalności niż pojedynczy kredytobiorca.

Istotną rolę w ocenie zdolności kredytowej odgrywa również liczba dzieci w gospodarstwie domowym. Banki uważają, że dzieci, nie posiadające dochodu, mogą stanowić dodatkowe obciążenie finansowe, co potencjalnie wpływa na zdolność spłaty kredytu. W rezultacie pary bezdzielne są często postrzegane jako bardziej stabilni klienci, gdyż mają mniejsze ryzyko utraty dochodu lub nieoczekiwanych wydatków. Singiel z zarobkami w wysokości 4000 zł netto ma najniższą średnią zdolność kredytową w wysokości 202 000 zł, podczas gdy bezdzietna para z dochodami 10 000 zł netto osiąga najwyższą średnią zdolność kredytową na poziomie 574 000

zł. Warto zauważyć, że im wyższe dochody oraz większa liczba osób przynoszących dochód w gospodarstwie domowym, tym większa zdolność kredytowa.

W celu lepszego zobrazowania oceny zdolności kredytowej dokonano analizy następującego przypadku: Małżeństwo z jednym dzieckiem. Obie osoby dorosłe pracują od 3 lat na pełen etat na umowie na czas nieokreślony. Dochód rodziny na poziomie 10 858 zł netto miesięcznie. Rodzina mieszka w mieście do 300 tys. mieszkańców i ma pozytywną historię kredytową, nie posiada zadłużenia, nie korzysta z kart kredytowych. Rodzina posiada samochód o wartości 15 tys. zł. Przeciętne, deklarowane miesięczne, koszty utrzymania kształtują się na poziomie 2 tys. zł miesięcznie. Rodzina chce dokonać zakupu nieruchomości. Wyniki oceny zdolności przedstawiono w tabeli 5.

Tab. 5. Zdolność kredytowa rodziny trzyosobowej w wybranych bankach

Nazwa Banku	Maksymalna zdolność kredytowa	Oprocentowanie kredytu	Maksymalna część ceny mieszkania, którą bank może kredytować
VeloBank	757 738 zł	7,18%	90%
Bank Pekao	757 300 zł	7,15%	90%
Alior Bank S.A.	744 525 zł	7,34%	90%
PKO Bank Hipoteczny	699 700 zł	7,64%	90%
PKO Bank Polski	699 700 zł	7,65%	90%
ING	656 827 zł	7,26%	80%
Bank Millennium	650 000 zł	7,69%	90%
BOŚ Bank	646 006 zł	8,02%	90%
mBank	637 538 zł	7,21%	90%
Santander	615 142 zł	7,36%	90%
BNP Paribas	554 080 zł	7,90%	80%

Źródło: opracowanie własne na podstawie [www.bizblog.spidersweb.pl, www.bankier.pl, 13.05.2024]

Maksymalna zdolność kredytowania zakupu nieruchomości różni się dość znacząco. Różnica pomiędzy maksymalną a minimalną wartością kredytu stanowi prawie 200 tys. zł. Przedstawione oferty kredytów hipotecznych zawierają zmienne stopy procentowe. W sytuacji, gdy kredytobiorca chce skorzystać z okresowo stałej stopy procentowej, wówczas oprocentowanie przez pierwsze lata płatności kredytowych będzie odrobinę wyższe. Ryzyko związane ze stałym, nawet okresowym, oprocentowaniem istnieje. W sytuacji, kiedy Rada Polityki Pieniężnej zdecyduje się

na cykliczne obniżanie stóp procentowych, kredytobiorcy posiadający stopę stałą nie mogą liczyć na obniżanie rat kredytowych. Wszystkie przedstawione banki wymagają wkładu własnego w wysokości od 10 do 20% wartości. Jest to część środków, jakie klient musi wnieść z własnych zasobów przed otrzymaniem kredytu hipotecznego na zakup nieruchomości lub budowę domu. Im wyższy wkład własny, tym warunki kredytu są korzystniejsze.

Dochody potencjalnego kredytobiorcy, w głównym stopniu decydują o przyznaniu kredytu. Banki muszą uzyskać pewności, że kredytobiorca będzie w stanie regularnie spłacać raty, biorą pod uwagę nie tylko samą wysokość dochodu, ale również to, czy jest on regularny oraz jego proporcję do miesięcznych kosztów życia i ewentualnych innych zobowiązań finansowych. Zmienna sytuacja zawodowa lub niestabilne źródła dochodu zwiększają ryzyko niewypłacalności, ograniczając możliwości podjęcia długoterminowych decyzji inwestycyjnych. Warto zaznaczyć, że świadczenia socjalne nie są brane pod uwagę przy analizie źródeł dochodu. Wynika to z faktu, iż nie są one stałe i nie są przyznane na czas nieokreślony.

Historia kredytowa to wszystkie dane dotyczące kredytów (spłaconych oraz aktualnych) zgromadzone w Biurze Informacji Kredytowej. Znajdują się tam informacje dotyczące regularności i cykliczności spłat zobowiązań [www.bik.pl, 08.05.2024]. Ubiegając się o kredyt warto:

- regularnie spłacać swoje zobowiązania (jeśli istnieją);
- wyrazić zgodę na przetwarzanie danych o spłaconym kredycie, dzięki temu instytucje finansowe będą miały informacje o tym, że został on spłacony terminowo;
- rozważnie podchodzić do zaciągania kredytów, banki sprawdzają dane zgromadzone w BIK, aby ocenić czy kolejny kredyt nie będzie zbyt obciążający;
- kontrolować historię kredytową, regularnie sprawdzając ją w Biurze Informacji Kredytowej (raz w ciągu roku istnieje możliwość pobrania bezpłatnego raportu), co pozwala wychwycić ewentualne nieprawidłowości;
- kontaktować się z bankiem w momencie wystąpienia problemów ze spłatą kredytu i spróbować wynegocjować bardziej sprzyjające warunki spłaty.

Potencjalni kredytobiorcy przed podjęciem decyzji o ubieganiu się o kredyt hipoteczny, powinni dokładnie przeanalizować oferty różnych banków. Warto przy tym uwzględnić ogólne warunki danego banku, takie jak stopy procentowe, opłaty, elastyczność produktów kredytowych, warunki kredytów oraz jakość obsługi klienta. Wybór banku oferującego kredyt powinien być starannie przemyślany, a kredytobiorca powinien znaleźć opcję najbardziej dostosowaną do swoich potrzeb

i własnych możliwości finansowych. Korzystne warunki i skuteczne wsparcie w procesie kredytowym, mogą ułatwić sam proces, zapewnić kredytobiorcy większe poczucie bezpieczeństwa finansowego oraz uzyskać lepsze warunki finansowania.

6. Jak dokonać wyboru kredytu zabezpieczonego hipoteką?

Aby dokonać świadomego wyboru kredytu zabezpieczonego hipoteką, warto porównać oferty różnych banków uwzględniających kluczowe z perspektywy potencjalnego kredytobiorcy parametry, takie jak wysokość prowizji, wymagany wkład własny, wysokość raty oraz całkowity koszt kredytu. Poniższa tabela prezentuje porównanie ofert kredytów hipotecznych wybranych banków, co pozwala na ocenę ich atrakcyjności i opłacalności dla klienta.

Tab. 6. Oferty kredytów hipotecznych wybranych banków

Bank	RSSO (w %)	Wysokość prowizji	Wymagany wkład własny	Wysokość równej raty	Całkowity koszt kredytu
PKO Bank Polski	7,92	0,00%	min. 10% wartości nieruchomości	3 298,35 zł	590 002,37 zł
mBank	8,33	0,00%		3 717,75 zł	653 907,34 zł
Bank Pekao	8,55	1,99%		3 738,68 zł	671 427,49 zł
Santander Bank Polska	9,03	2,00%		3 855,53 zł	713 849,84 zł
Alior Bank	8,69	0,00%		3 945,59 zł	692 070,05 zł
Bank Millennium	9,4	0,00%		4 127,72 zł	757 833,56 zł

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z porównywarki kredytów hipotecznych [www.talmoncy.pl, 18.05.2024] oraz ofert wybranych banków.

W tabeli 6 zostały przedstawione oferty kredytów hipotecznych różnych banków. Aby ułatwić ich porównanie, przyjęto, że kwota kredytu wynosi 500 000 zł, wkład własny - 100 000 zł, a oprocentowanie jest stałe. Takie założenia umożliwiają bardziej zrównoważone i trafne zestawienie ofert pod kątem ich atrakcyjności i opłacalności dla klienta. Analiza tych danych pozwala wyciągnąć kilka istotnych wniosków dotyczących zróżnicowania warunków na rynku kredytowym. Najkorzystniejsze oprocentowanie (7,92%) oferuje PKO Bank Polski, co przekłada się na niższe koszty obsługi kredytu w tym banku. Dodatkowo, brak prowizji oraz najniższa wartość miesięcznej raty (3 298,35 zł) zwiększają atrakcyjność tej oferty. Oprocentowanie oferowane przez Bank Millennium jest najwyższe spośród analizowanych (9,40%), podobnie jak całkowity koszt kredytu - 757 833,56 zł, co może zniechęcić

część potencjalnych kredytobiorców do ubiegania się o kredyt w tym banku. Warto zauważyć, że wszystkie analizowane banki wymagają od klientów wkładu własnego na poziomie, co najmniej 10% wartości nieruchomości. W naszym przypadku wkład własny stanowi 17%, co skutkuje niższymi miesięcznymi ratami oraz skraca czas spłaty kredytu. Jak podkreśla Karwowska [2014, s. 40], im wyższy udział własny tym tańszy kredyt.

Przy podejmowaniu decyzji o wyborze konkretnego kredytu hipotecznego, istotne jest przeprowadzenie dokładnej analizy ofert dostępnych na rynku. Każdy klient może mieć indywidualne preferencje oraz różne dochody finansowe, dlatego konieczne jest dopasowanie warunków kredytowych do własnych możliwości.

Decyzja o zaciągnięciu kredytu hipotecznego przez osoby fizyczne jest uzależniona od różnych czynników ekonomicznych, wpływających zarówno na możliwości finansowe potencjalnych kredytobiorców oraz na warunki oferowane przez instytucje finansowe. Tworzą one złożoną sieć oddziałującą na dynamikę rynku kredytów hipotecznych w Polsce.

Wzrost gospodarczy jest czynnikiem, który w znaczącym stopniu wpływa na banki na całym świecie, w tym także w Polsce, a kredyty udzielane dla osób fizycznych stanowią jego ważny element. Co więcej to kredyty krótkoterminowe mogą pobudzić wzrost gospodarczy kraju [Folwarski, 2016, s. 5–6]. Czynnik ten należałoby poddać analizie przy podejmowaniu decyzji dotyczącej zaciągnięcia kredytu hipotecznego przez osoby fizyczne. Miarą wzrostu gospodarczego jest Produkt Krajowy Brutto (PKB) w określonym czasie.

Dynamika wzrostu PKB w Polsce kształtuje się z wyraźnym trendem wzrostowym po roku 2016. Wzrost PKB może sugerować poprawę sytuacji gospodarczej. Ma to wpływ na rynek kredytów hipotecznych. Wzrost produkcji i konsumpcji dóbr i usług zwiększa dochody Polaków, m.in. poprzez wzrost wynagrodzeń, tworzenie nowych miejsc pracy. Dodatkowo, wraz ze wzrostem dochodów osób fizycznych, zwiększa się ich zdolność kredytowa, co w efekcie, skłania obywateli do zainteresowania się zakupem własnej nieruchomości. Jednocześnie, wyższe PKB może prowadzić do podniesienia cen nieruchomości, tym samym zwiększając kwoty zaciąganych kredytów hipotecznych. Wpływa to również na politykę monetarną, determinując decyzję banku centralnego o podniesieniu stóp procentowych.

Tab. 7. Produkt Krajowy Brutto Polsce w latach 2014-2023 w USD

Rok	PKB (w USD)
2014	539,1 mld
2015	477,1 mld
2016	470,02 mld

Rok	PKB (w USD)
2017	524,6 mld
2018	588,8 mld
2019	596,1 mld
2020	599,4 mld
2021	681,3 mld
2022	688,1 mld
2023	808,6 mld

Źródło: opracowanie własne na podstawie [www.data.worldbank.org, 26.06.2024].

Stopy procentowe ustalane przez Narodowy Bank Polski określają cenę za pozyskanie pieniądza. Wpływają one bezpośrednio na koszt kredytu, jaki ponoszą konsumenci. Niskie stopy procentowe sprawiają, że pożyczanie pieniędzy jest tańsze, co może powodować zwiększenie zainteresowania kredytem hipotecznym. Odwrotnie jest w przypadku wysokich stóp procentowych. Koszt kredytu jest wyższy, tym samym mniej atrakcyjny.

Inflacja to spadek siły nabywczej pieniądza, którego efektem jest wzrost cen towarów i usług. W prostszym ujęciu oznacza to, że za tą samą kwotę dzisiaj można kupić mniej niż rok temu. Wraz ze wzrostem inflacji, kredyty stają się mniej opłacalne, a zarazem mniej korzystne dla przeciętnego kredytobiorcy. Jest to związane z podniesieniem wysokości rat spłacanych bankowi, składających się z dwóch części - kapitałowej i odsetkowej. Rosnąca inflacja wpływa między innymi na podniesienie cen nieruchomości. Wzrost cen towarów i usług powoduje wzrost kosztów związanych z budową, remontem i wykończeniem mieszkań i domów. W takiej sytuacji kredytobiorca może odstąpić od decyzji związanej z ubieganiem się o finansowanie zewnętrzne.

Stabilność na rynku nieruchomości może mieć wpływ na zainteresowanie obywateli kredytem hipotecznym. Gdy cena nieruchomości utrzymuje się na tym samym poziomie, kredytobiorcy chętniej wnioskuje o kredyt hipoteczny. Tym samym banki będą oferować korzystniejsze warunki kredytów hipotecznych, wynikające z mniejszego ryzyka niewypłacalności.

Dostępność programów rządowych okazuje się być niezwykle atrakcyjnym czynnikiem, zachęcającym kredytobiorców do ubiegania się o kredyt hipoteczny. W Polsce istnieją dwa takie programy: „Rodzinny kredyt mieszkaniowy” oraz „Pierwsze Mieszkanie”. Pierwszy z nich ma na celu zmniejszenie bariery w uzyskaniu kredytu na zakup mieszkania lub budowę domu jednorodzinnego [www.bgk.pl, 08.05.2024]. Program „Pierwsze Mieszkanie” jest skierowany do osób poniżej 45.

roku życia, które nie posiadały dotychczas swojego mieszkania lub domu. Składa się z dwóch instrumentów. Pierwszy to "Bezpieczny kredyt 2%" (do 1 stycznia 2024 r.), czyli system dopłat do kredytów przyznawanych ze stałym oprocentowaniem 2% przez 10 lat, na zakup pierwszego mieszkania. Beneficjentami mogą być wyłącznie osoby, które nie mają (i nigdy nie miały) mieszkania, domu ani spółdzielczego prawa do lokalu lub domu. Jeśli kredyt biorą wspólnie małżonkowie, żadne z nich nie może być właścicielem nieruchomości [www.bik.pl, 18.05.2024]. Maksymalną kwotę jaką można uzyskać dzięki temu programowi to 500 tys. zł dla jednej osoby oraz 600 tys. zł dla małżeństwa lub pary ze wspólnym dzieckiem. Kredyt obejmuje mieszkania z rynku pierwotnego i wtórnego, działki z przeznaczeniem pod budowę domu jednorodzinnego oraz domy z rynku wtórnego. Istnieje również możliwość uzyskania kredytu na dokończenie budowy domu, wcześniej nie kredytowanego. Dostępne kwoty wynoszą odpowiednio: 150 tys. zł – kredytobiorca prowadzi gospodarstwo domowe wspólnie z małżonkiem lub w gospodarstwie domowym jest przynajmniej jedno dziecko oraz 100 tys. zł, gdy kredytobiorca prowadzi jednoosobowe gospodarstwo domowe [www.bik.pl, 18.05.2024]. Drugi nosi nazwę "Konto mieszkaniowe" – program wsparcia dla oszczędzających na zakup swojego pierwszego mieszkania [www.gov.pl, 08.05.2024]. Konto można założyć dla osób od 13 do 45 roku życia. W ten sposób rodzice dzieci niepełnoletnich, będą mogli wpłacać pieniądze na ich konta. Minimalna, miesięczna kwota wpłaty wynosi 500 zł, maksymalna 600 zł. Dodatkowa, roczna premia przysługuje za 11 cyklicznych wpłat. Od momentu zakończenia oszczędzania, na wydanie zgromadzonych środków przysługuje 5 lat [www.gov.pl, 18.05.2024].

Realizowanie oraz tworzenie nowych programów rządowych będzie stanowiło duże udogodnienie, szczególnie w przypadku osób, które nie będą w stanie spełnić wszystkich warunków wymaganych przez dany bank. Dodatkowo tego typu koncepcje eliminują niektóre trudności związane z samodzielną próbą zakupu nieruchomości lub budową domu.

Podsumowanie

Analiza czynników finansowych i ekonomicznych wpływających na decyzję o ubieganie się o kredyt hipoteczny przez osoby fizyczne dostarcza wielu istotnych informacji. Zrozumienie ich pozwala na lepsze przygotowanie się do tego procesu, podjęcie świadomej decyzji oraz działań umożliwiających poprawę swojej sytuacji finansowej.

Analiza wykazała, że decyzje kredytowe są determinowane przede wszystkim przez stopy procentowe, stabilność zatrudnienia, poziom dochodów. Omówione

czynniki są ważne nie tylko z punktu widzenia samych kredytobiorców, ale również kredytodawców. Mają wpływ na zdolność kredytową oraz warunkują decyzje banków o przyznaniu kredytu hipotecznego.

Wyniki analizy wskazują na istotę przeprowadzenia edukacji finansowej, która może pomóc osobom fizycznym w lepszym zarządzaniu finansami i zwiększeniu szans na uzyskanie kredytu hipotecznego w przyszłości. Powinna ona obejmować informacje na temat oceny zdolności kredytowej, analizy ofert różnych banków, prognozowania przyszłych zmian stóp procentowych, czy też zarządzania długiem.

Różnorodność kredytów hipotecznych okazuje się być równie istotna. Dzięki niej kredytobiorcy mają możliwość dopasowania oferty do własnych preferencji i finansowania zróżnicowanych potrzeb takich zakup działki, czy też rozbudowa istniejącej nieruchomości. Dodatkowo, zróżnicowanie na rynku kredytowym sprzyja rozwojowi konkurencji, co z perspektywy potencjalnych kredytobiorców jest korzystne.

Wnioski płynące z analizy czynników wpływających na decyzje o ubieganie się o kredyt hipoteczny są kluczowe zarówno z perspektywy banków, jak i klientów. Dążenie do ciągłego poszerzania wiedzy finansowej oraz możliwość korzystania z różnorodnych opcji finansowania pozwala podnosić jakość podejmowanych decyzji oraz pomaga w osiągnięciu stabilności w zarządzaniu własnymi finansami. Świadomość konsekwencji związanych z uzyskaniem kredytu hipotecznego, a zarazem umiejętność planowania budżetu może pomóc w uniknięciu nadmiernego zadłużenia i problemów ze spłatą zobowiązań. Istotne jest monitorowanie zmian zachodzących na rynku finansowym (m.in. zmiany w polityce monetarnej i sytuacji gospodarcza kraju), które mogą bezpośrednio wpływać na warunki otrzymania i spłaty kredytu hipotecznego.

ORCID iD

Izabela Stalończyk: <https://orcid.org/0000-0001-9089-1131>

Literatura

1. Adrianowski D. (2019), *Ochrona konsumenta w świetle nowej ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami*, Bankowy

- Fundusz Gwarancyjny, Warszawa, s. 96, <https://ojs.bfg.pl/index.php/bb/article/view/171/180> [20.06.2024].
2. Albertazzi U., Fringuellotti F., Ongena S. (2024), *Fixed rate versus adjustable rate mortgages: evidence from euro area banks*, *European Economic Review*, 161, pp. 3-14.
 3. Bank Gospodarstwa Krajowego, *Rodzinny kredyt mieszkaniowy*, <http://www.bgk.pl/osoby-prywatne/mieszkalnictwo/rodzinny-kredyt-mieszkaniowy> [08.05.2024].
 4. Bank Światowy, <http://www.data.worldbank.org> [17.06.2024].
 5. Biuro Informacji Kredytowej, <http://www.bik.pl> [18. 05.2024]
 6. Centrum Amron, <http://www.amron.pl/strona.php?tytul=raporty-amron-sarfin> [18.06.2024].
 7. Dąbrowska A., Kurek O., Kwiatkowska K., Piechota K., Potasznik A., Sosnowska K. (2023), *Rynek Kredytów Hipotecznych w Polsce*, 3, s. 5-13.
 8. Eurostat, <http://www.ec.europa.eu/eurostat> [18.05.2024].
 9. Folwarski M. (2016), *Wpływ kredytów bankowych na wzrost gospodarczy w Polsce*, *Zarządzanie Finansami i Rachunkowość*, 4(3).
 10. Galbarczyk T., Świdarska J. (2011) *Bank komercyjny w Polsce*, Podręcznik akademicki, Diffin, Warszawa.
 11. Główny Urząd Statystyczny, *Roczne wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych od 1950 roku*, <http://www.stat.gov.pl> [13.05.2024].
 12. <http://www.bankier.pl> [13.05.2024]
 13. <http://www.directmoney.pl> [18.05.2024]
 14. <http://www.gov.pl/web/mieszkanie-dla-ciebie/program-pierwsze-mieszkanie>, [08.05.2024].
 15. <http://bizblog.spidersweb.pl> [13.05.2024].
 16. <http://www.prawo.pl> [13.05.2024].
 17. <http://www.totalmoney.pl> [18.05.2024].
 18. Komisja Nadzoru Finansowego, <http://www.knf.gov.pl> [15.06.2024]
 19. Karwowska M. (2014), *Czynniki wpływające na atrakcyjność kredytu hipotecznego – analiza empiryczna*, *Finanse i Prawo Finansowe*, 1/2.
 20. Kelly J., Myers S. (2019), *Fixed-rate mortgages: building resilience or generating risk?*, *Financial Stability Notes*, 5.
 21. Kowalewska E. (2016), *Szczególna rola kredytów mieszkaniowych na rynku usług bankowych* [w:] *Współczesne problemy bankowości i sektora finansów publicznych*, Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin, Tom II.
 22. Kowalewska E. (2017), *Splata kredytów denominowanych lub indeksowanych w walucie innej niż waluta polska*, *Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia* nr 5, s. 485-495.
 23. Narodowy Bank Polski, <http://www.nbp.pl> [17.06.2024].

24. Organisation for Economic Co-operation and Development <https://data.oecd.org> [13.06.2024].
25. Pastuszka A. (2015), *Kreacja ryzyka kredytu hipotecznego w zarządzaniu*, Zeszyty Naukowe Politechniki Częstochowskiej, Zarządzanie, 18, s. 19-34.
26. Półkarz R (2017) *Bankowość osobista*, PWN, Warszawa.
27. Rekxa Ł., Zaleska J. (2012), *Prosta droga do kredytu na własne "M"*, Poradnik klienta usług finansowych, Komisja Nadzoru Finansowego, Warszawa, http://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Droga_do_kredytu_30336.pdf, [15.06.2024].
28. Taylor M., Dehan A. (2024), *What is a mortgage?* Bankrate, <http://www.bankrate.com/mortgages/what-is-mortgage> [13.06.2024].
29. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r, Prawo bankowe, Dz.U.2023.2488
30. Vlamis N. (2019), *Understanding The Different Types Of Mortgages*, <https://www.anmtg.com/mortgage/understanding-the-different-types-of-mortgages/> [13.06.2024].
31. Wałęga A., Wałęga M. (2018) *O badaniach zadłużenia gospodarstw domowych w Polsce*, Wiadomości Statystyczne, 9(688), Warszawa.

Analysis of factors influencing the decision to apply for a mortgage – economic and financial perspectives

Abstract

A mortgage is a long-term financial commitment to a bank secured by an already established mortgage. It is most often granted for the construction or purchase of real estate. It can be taken out in either domestic or foreign currency, according to the customer's expectations and the bank's conditions. The article conducts an in-depth analysis of the financial factors influencing the decision to take out a mortgage in Poland. Attention is paid to understanding the impact of both macroeconomic factors such as GDP growth, interest rates, inflation, and employment levels, as well as individual financial aspects – income levels, credit history. The aim of the article is to analyze the key financial factors influencing individuals' decisions to take out a mortgage from an economic and financial perspective. Great emphasis is placed on understanding the impact of employment stability and the perception of future economic stability on credit decisions. The analysis results indicate the crucial importance of interest rates, credit costs, and capital availability as the main motives for

taking out a mortgage. The conducted analysis can be a valuable source of information for policymakers, financial institutions, and potential borrowers.

Key words

mortgage, mortgage lien, analysis, macroeconomic factors, financial factors