



INSTYTUT IM.  
MIKOŁAJA SIENICKIEGO



---

RAPORT: KREDYT HIPOTECZNY  
PRZED ORAZ W DOBIE  
PANDEMII COVID-19

---





## Spis treści:

<i>Wstęp</i>	2
<i>Czym jest kredyt hipoteczny?</i>	3
<i>Kredyt hipoteczny przed i w obliczu COVID-19</i>	4
<i>Zmiany w udzielaniu kredytów hipotecznych wprowadzone przez banki w związku z pandemią COVID-19</i>	
<i>Udogodnienia zaoferowane przez ustawę 4.0</i>	7
<i>Podsumowanie</i>	18
<i>Bibliografia</i>	20

Autorzy:

Ewa Prokop-Rodzoń  
Andżelika Pokrywka

Redakcja: Adam Poręba

Wydanie online 2020  
ISBN 978-83-955162-7-6

*Sfinansowano ze środków NIW-CRSO w ramach PROO 1a*





## **Wstęp**

Kto z Nas nie marzy o własnych „czterech kątach”? Bez wątplenia można stwierdzić, że większość młodych – ale nie tylko młodych - osób bardzo dojrzałe myśli o swojej przyszłości i o mieszkaniu bądź domu na własność. Niestety kluczowym problemem z jakim mogą się spotkać dane osoby jest brak wystarczającej kwoty na zakup mieszkania lub budowę domu. Z pomocą często przychodzą banki proponując zaciągnięcie kredytu hipotecznego. Autorki poniższego raportu zdecydowały zagłębić się szerzej w kwestię kredytu hipotecznego i postawić sobie tezę: „*Czy i w jakim stopniu pandemia COVID-19 wpłynęła na zaciąganie kredytów hipotecznych?*”. Raport będzie także oscylował wokół m.in.: historii kredytu hipotecznego, jego definicji czy sposobu zaciągania. Dokonamy porównania warunków zaciągnięcia kredytu hipotecznego w 3 okresach czasu: przed pandemią COVID-19, na początku pandemii i obecnie. Ponadto przedstawimy plusy i minusy zaciągania kredytu w obecnych czasach. Uwieńczeniem naszego raportu będzie ukazanie danych zebranych w anonimowej ankiecie dotyczącej kredytu hipotecznego oraz przedstawienie wypracowanych przez nas wniosków i opinii. Całość pracy zostanie omówiona pod kątem solidaryzmu społecznego oraz zrównoważonego rozwoju społecznego. W związku z tym postaramy się również odpowiedzieć na pytanie, czy solidaryzm społeczny w przypadku udzielenia kredytu hipotecznego jest przestrzegany.

Należy zauważyć, że nikt z Nas nie spodziewał się tego, co wydarzy się w 2020 roku na rynkach finansowych, pomimo, iż niepokojące informacje docierały do nas z miasta w Chinach już od początku grudnia. Wszystko zmieniło się, gdy 12 marca rząd postanowił o zamknięciu szkół, przedszkoli i innych instytucji oświatowych. Kolejne ograniczenia w postaci zamknięcia wielkopowierzchniowych galerii handlowych i ograniczenia w przemieszczaniu się, tylko pogłębiły pojawiający się problem. Można stwierdzić jednoznacznie, że pandemia COVID-19 wywróciła rynek finansowy do góry nogami. Większość Polaków w obecnych czasach nie wychodzi bez potrzeby z domu. Tymczasem zaciągnięcie kredytu hipotecznego i dopełnienie wszystkich formalności wymaga często osobistej wizyty w oddziale banku. Ponadto niepewność dotycząca posiadania pracy, powoduje iż coraz mniej osób decyduje się na podjęcie takiego kredytu.

## **Czym jest kredyt hipoteczny?**

Na początku warto zastanowić się skąd wziął się kredyt hipoteczny. Początków tej instytucji należy upatrywać w czasach kultury greckiej, od której przejęliśmy nazwę „hipoteka”. Kolejnym etapem historii kredytu było wprowadzenie przez Włochów tzw. listów zastawnych, a później niderlandzkich listów kolonialnych. Co ciekawe, te drugie, wprowadziły do zastawu pieniądza element ryzyka, a mianowicie „inwestowanie w nowy, nieznany świat”, czyli w miejsce, w którym można było osiąść na stałe. W Polsce pierwsze instytucje udzielające kredytu hipotecznego podobnego do tego, który znamy obecnie, powstały na Śląsku. Funkcjonowały tam tzw. towarzystwa kredytowe, które zajmowały się misją listów zastawnych. Należy zauważyć, iż owe listy cieszyły się sporym zainteresowaniem nie tylko wśród beneficjentów, ale także depozytariuszy. To właśnie depozytariusze dostrzegali w inwestycji w kredyt niezagrożony zysk dla swoich wolnych nadwyżek finansowych. Od XIX w. można zauważyć znaczny wzrost popularności towarzystw kredytowych ziemskich. W Galicji najprężniejszym ośrodkiem finansowym w zakresie obrotów gruntami i nieruchomościami był Lwów, gdzie w 1841 roku powstał Galicyjski Stanowy Instytut Kredytowy. W Krakowie zaś działało Towarzystwo Kredytowe Miejskie, gdzie hipoteka była zabezpieczeniem wierzytelności pieniężnych. Hipotekę tę najczęściej ustanawiano na kamienicach. Obecnie zaciąganie kredytów hipotecznych na powrót stało się popularne.

Kredyt hipoteczny definiowany jest jako produkt bankowy, którego zabezpieczenie stanowi hipoteka. Hipoteka, to z kolei ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości oraz na wybranych prawach służąca zabezpieczeniu wierzytelności wynikającej z oznaczonego stosunku prawnego, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości. Zabezpiecza jedną lub więcej wierzytelności wynikającą lub mogącą wynikać z wybranego stosunku prawnego.<sup>1</sup> Należy zaznaczyć, że kredyt hipoteczny można wziąć tylko i wyłącznie na określony cel np. kupno mieszkania.

Na polskim rynku nie istnieje kredyt hipoteczny bez wkładu własnego. Bank, w którym chcemy wziąć kredyt, może sfinansować maksymalnie 90% ceny mieszkania, które mamy zamiar kupić. Pozostałe 10% to wydatek, jaki musimy ponieść sami. Ponadto oprocentowanie w 2019 r. wahało się w przedziale 3-5%, co jest najkorzystniejsze dla potencjalnego kredytobiorcy. Natomiast od chwili wybuchu pandemii COVID-19, wynosi

---

<sup>1</sup>J. Ignatowicz K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Wydanie 4, 2012.



mniej niż 3%. Jest ono zawsze podawane w skali roku i wpływa na ponoszony przez klienta koszt. Składa się z marży banku, która różni się w każdym z nich oraz stawki WIBOR.<sup>2</sup> Marża jest elementem oprocentowania kredytu. Stanowi przychód banku z tytułu podpisanej przez kontrahenta umowy pożyczki bankowej. Zależy w szczególności od: kwoty i celu kredytu który chcemy uzyskać, prowizji banku, historii oraz zdolności kredytowej, korzystania z usług danego banku w przeszłości, prowizji banku i innych.<sup>3</sup> Jeśli zaś chodzi o stawkę WIBOR z ang. Warsaw Interbank OfferRate, to jest to stopa procentowa, po jakiej banki udzielają pożyczek innym bankom. Ustalana jest w każdy dzień roboczy o godzinie 11:00, z wyjątkiem okresów ON i TN, dla których stawki ustalane są o godz. 17:00.<sup>4</sup>

## **Kredyt hipoteczny przed i w obliczu COVID-19**

Początek 2020 roku nie zapowiadał żadnych zmian na rynku finansowym. Co więcej, sprzedaż kredytów hipotecznych w styczniu i lutym bieżącego roku była wręcz rekordowa. Jak wynika z danych Biura Informacji Kredytowej, w ciągu tych dwóch miesięcy wartość zaciągniętych kredytów wyniosła 11 mld złotych, co stanowi 26% więcej niż w 2019 r. Ponadto BIK podaje, że w lutym 2020 r. o kredyt mieszkaniowy ubiegało się 42,88 tysięcy klientów, jest to 16,4% więcej niż w lutym 2019 r.<sup>5</sup> Sytuacja zmieniła się w momencie wprowadzenia przez rząd licznych ograniczeń związanych z pandemią COVID-19. Polacy przestali wychodzić z domu w obawie przed zachorowaniem. Zamkniętych zostało wiele zakładów pracy, co dodatkowo nie sprzyja pozytywnym decyzjom o podjęciu kredytu. Obniżki w wynagrodzeniach, a niekiedy nawet utrata pracy potęgują fakt, że Polacy nie decydują się na kredyt hipoteczny. Załatwienie formalności związanej z kredytem często wymaga fizycznej obecności w oddziale banku oraz zdobycia różnych dokumentów z miejsc, które chwilowo pracują zdalnie i zachęcają interesantów do załatwiania spraw telefonicznie. Sytuacji nie poprawia także fakt, że decyzje podejmowane przez banki są bardziej przemyślane. Instytucje te nie chcą podejmować nadmiernego ryzyka i udzielać kredytów hipotecznych osobom, które być może stracą w wyniku pandemii koronawirusa pracę i tym samym nie będą w stanie spłacać rat kredytowych. Z uwagi na obecną sytuację, możemy

<sup>2</sup>Za stronę: <https://direct.money.pl/artykuly/porady/kredyt-hipoteczny---przydatne-definicje,171,0,934059.html>

<sup>3</sup>Za stronę: <https://www.google.com/amp/s/pozyczkaportal.pl/marza-kredytu/amp/>

<sup>4</sup>Za stronę: <https://www.bankier.pl/mieszkaniowe/stopy-procentowe/wibor?fbclid=IwAR3TLbD-1p6uluVYTdgsbTww5eAUDmcNK0JZbSAYdVIRQeIUSDBYyURkaOI>

<sup>5</sup>Za stronę: <https://biznes.wprost.pl/firmy-i-rynki/10316491/kredyty-hipoteczne-w-dobie-epidemii-jak-zmienia-sie-rynek.html>



odnotować rekordowo niskie stopy procentowe, które mają na celu złagodzenie skutków kryzysu, ponieważ powinny oznaczać tańsze kredyty. Niestety banki zaostrzyły warunki udzielania kredytu oraz podwyższyły marżę. W ten sposób starają się zminimalizować swoje ryzyko kredytowe. Te wszystkie restrykcje wpływają na ogólne zniechęcenie klientów do zaciągania kredytów.

Przed wybuchem pandemii, część banków umożliwiała uzyskanie kredytu z wkładem własnym w wysokości 10% bądź 20% wartości nieruchomości. Pozostałą część można było ubezpieczyć, ponieważ minimalny wkład własny wynosił 20%. Zjawisko to uległo jednak zmianie. Wiele banków zdecydowało się na podwyższenie LTV kredytów hipotecznych. W poniższej tabeli został zobrazowany minimalny wkład własny przed wybuchem pandemii, na początku pandemii COVID-19, a także obecnie.

	PKO Bank Polski	ING Bank Śląski	BOŚ Bank
marzec/kwiecień 2020	20%	30%	40%
październik/listopad 2020	20%	20%	20%
listopad 2019	10%	20%	Brak danych

*Źródło: opracowanie własne*

Dla zrozumienia tematu warto wyjaśnić pojęcie wskaźnika LTV. Używa się go w odniesieniu do kredytu hipotecznego. Mowa tutaj o zabezpieczeniu w postaci nieruchomości. Zmiany w wyżej wymienionym wskaźniku sprawiły, że coraz więcej osób musi zrezygnować z marzeń o własnym mieszkaniu, czy domu. Obecnie żaden przepis, ani nawet rekomendacja Komisji Nadzoru Finansowego nie reguluje zaostrzenia warunków ubiegania się o kredyt hipoteczny. Póki co są to ustalenia poszczególnych banków w celu ochrony przed kryzysem. Nie można zapominać o tym, iż każda instytucja podchodzi w sposób indywidualny do oceny sytuacji i ryzyka udzielania kredytu danemu klientowi.

### **Zmiany w udzielaniu kredytów hipotecznych wprowadzone przez banki w związku z pandemią COVID-19**

Mimo wszystko banki, aby nie stracić zbyt dużej ilości potencjalnych kredytobiorców, wychodzą naprzeciw oczekiwaniom klientów. W związku z tym niektóre z nich przewidziały możliwość ubiegania się o kredyt hipoteczny w formie zdalnej. Nie dotyczy to całej procedury, ale jej części, ponieważ przepisy wewnętrzne banków nie



zezwalają na ubieganie się o kredyt w całości w sposób zdalny. Warto omówić tryb wnioskowania o kredyt w wybranych bankach. BNP Paribas przewiduje złożenie wniosku bez fizycznej obecności w oddziale, pod warunkiem, że wnioskodawca jest klientem banku. Oferuje także przedłużenie czasu ważności decyzji kredytowej do 90 dni (wcześniej 60). Bank daje możliwość przekazania niezbędnych dokumentów do ustanowienia hipoteki do sądu, w celu złożenia wniosku o wpis hipoteki. Ostatnim udogodnieniem jest możliwość uruchomienia zdalnie kredytu. ING Bank Śląski jest jednym z nielicznych banków, w którym już od 2017 r. jest możliwość składania wniosków zdalnie. mBank daje możliwość klientowi wnioskowania zdalnie o wydłużenie czasu decyzji kredytowej przedwstępnej i ostatecznej oraz o wydłużenie ważności umowy. Wychodzi on naprzeciw oczekiwaniom klienta w tym trudnym okresie i pozwala uzyskać kredyt online, gdy praca sądów jest w głównej mierze zdalna, wystarczy wysłać wniosek do sądu przez notariusza lub pocztą za potwierdzeniem odbioru. Alior Bank zdecydował się na zastąpienie wniosku o kredyt hipoteczny dokumentami wygenerowanymi elektronicznie. W szczególności obejmuje to dokumentację fotograficzną nieruchomości, zaświadczenia generowane z portalu ZUS i portalu Urzędu Skarbowego. PKO Bank Polski proponuje elektroniczną formę wybranych procesów z tematyki ubiegania się o kredyt hipoteczny. Wcześniejsza spłata kredytu bądź zawiedzenie raty są możliwe za pośrednictwem systemu transakcyjnego iPKO.

Należy zaznaczyć, że możliwa jest sytuacja, w której klient złoży wniosek w sposób zdalny, a pandemia będzie trwała i wciąż postępowała, to wstępną decyzję kredytową może otrzymać również w formie zdalnej. Wiąże się to niestety z pewnym dyskomfortem, a mianowicie wydanie decyzji może się przedłużyć w czasie do nawet 3 miesięcy. Spowodowane jest to faktem, iż w bankach obecnie pracuje mniej osób, które są uprawnione do analizy wniosków oraz niezbędnych dokumentów złożonych przez kredytobiorców. Kolejnym negatywnym zjawiskiem jest fakt, że banki zaczynają podchodzić do udzielania zobowiązań bardziej konserwatywnie niż robiły to przed wybuchem pandemii. To obostrzenie przyznawania kredytów hipotecznych nie jest jeszcze oficjalną decyzją podjętą przez bank. Jeżeli dojdzie do takiej sytuacji, powinno to zostać regulowane prawnie.<sup>6</sup> Ponadto osoby zatrudnione na podstawie umowy o dzieło, zlecenie lub prowadzące własną działalność

---



gospodarczą znajdując się w grupie ryzyka, która w najbliższym czasie może stracić pracę. Banki chcąc zabezpieczyć się przed taką sytuacją, nie chcą udzielać takim klientom kredytu.<sup>7</sup>

### **Udogodnienie zaoferowane przez ustawę 4.0**

Osoby, które mają już zaciągnięty kredyt mogą liczyć na mniej dotkliwą jego spłatę. Wszystko za sprawą decyzji podjętej w marcu przez Radę Polityki Pieniężnej o obniżeniu stóp procentowych z 1,5 % do 1 % w skali roku. Zmniejszyło to koszt kredytowania, a tym samym odciążło budżet domowy niejednego klienta. Sama spłata kredytu w czasie pandemii może stanowić wyzwanie, dlatego Prezydent oraz Związek Banków Polskich na początku marca zwrócili się z apelem do banków, aby wprowadziły mechanizmy mające na celu łatwiejsze zawieszenie spłat rat kredytów hipotecznych. Najwcześniej proponowane rozwiązanie wprowadził mBank, który pozwolił na półroczne „wakacje kredytowe”. W zależności od banku takie „wakacje” mogą trwać do 3 lub do 6 miesięcy.<sup>8</sup> Przykładowo Bank Pekao, PKO BP, Raiffeisen Bank International i Millennium Bank ustaliły maksymalny okres zawieszenia spłaty rat kredytów hipotecznych na 3 miesiące. Z kolei mBank, ING Bank Śląski, Santander Bank i CreditAgricole proponują maksymalnie 6-miesięczne „wakacje kredytowe”.<sup>9</sup> Żaden z banków nie pobiera opłat za rozpatrzenie wniosków. Polegają one na zawieszeniu spłaty pełnych rat kapitałowo-odsetkowych kredytów hipotecznych, gotówkowych, samochodowych a także firmowych, albo tylko ich części zwykle kapitałowej. Osoba zainteresowana takim rozwiązaniem powinna sprawdzić na stronie banku co zrobić, aby ubiegać się o wakacje kredytowe.<sup>10</sup>

Rząd jednak nie poprzestał na wprowadzonych decyzjach w marcu i dnia 19 czerwca br. przyjął ustawę o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19 potocznie nazwaną tarczą 4.0, która weszła w życie co do zasady 24.06.2020 r. Wskazana wyżej tarcza nakazała bankom

<sup>7</sup>Za stronę: <https://alebank.pl/kredyty-i-pozyczki-beda-dostepne-tylko-dla-nielicznych-skutek-koronawirusa/>

<sup>8</sup>Za stronę: <https://www.totalmoney.pl/artykuly/kredyt-hipoteczny-a-koronawirus-czy-banki-zmienia-procedury-i-zaostrza-kryteria-udzielania-kredytow?fbclid=IwAR0tneAc-qPBMhK4ZBB1dg8A1-05TP3cNqXdwHwRHmHKSI6OiRpiAUMyWS8>

<sup>9</sup>Za stronę: <https://biznes.wprost.pl/firmy-i-rynki/10316491/kredyty-hipoteczne-w-dobie-epidemii-jak-zmienia-sie-rynek.html>





udzielenie pewnym kredytobiorcom bezpłatnych wakacji kredytowych. Zgodnie z art. 31fa ust. 1 ustawy z dnia 2 marca 2020 roku *o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych* na wniosek kredytobiorcy, kredytodawca zawiesza wykonanie:

1) umowy o kredyt konsumencki w rozumieniu ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, albo

2) umowy o kredyt hipoteczny w rozumieniu ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1027), albo

3) umowy o kredyt w rozumieniu art. 69 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe - jeżeli kredytobiorcą jest konsument w rozumieniu art. 22<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny.

Zgodnie z przyjętą regulacją „wakacje kredytowe” przysługują jednak tylko kredytobiorcy, który zawarł którąś z umów kredytowych wskazanych w art. 31fa ust. 1 u.COVID-19 oraz kredytobiorcy, który po 13.03.2020 r. utracił pracę lub inne główne źródło dochodu.<sup>11</sup> Jak trafnie zauważyła Pani Urban-Theocharakis zdarzają się przypadki osób, które pracują w jednym miejscu na podstawie umowy o pracę, natomiast w innym miejscu na podstawie innych umów cywilnoprawnych, np. umowy o dzieło, czy umowy zlecenie. Łatwo więc wywnioskować fakt, że ustawa pozostawiła pewną swobodę, a możliwość skorzystania z „wakacji kredytowych” będzie przysługiwała szerszemu gronu osób. Dzięki swobodzie, jaką pozostawili ustawodawcy, promowany jest zrównoważony rozwój społeczny. Objawia się on tym, iż obecne pokolenie ma możliwość wywiązania się ze zobowiązań, nie obciążając nimi przyszłego pokolenia, co jest jego idea. W związku z wprowadzeniem tzw. „wakacji kredytowych” osoby, które zaciągnęły długoletni kredyt hipoteczny mają możliwość jego spłaty, nie pozostawiając go w przyszłości np. swoim dzieciom.

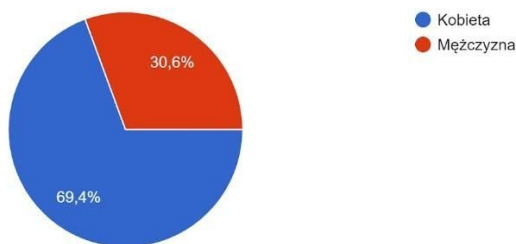
---

<sup>11</sup>Urban-Theocharakis M., Wakacje kredytowe, dostęp: [https://sip.lex.pl/?fbclid=IwAR1Q4Ac1ppVVSv9NY15C22Z\\_oAQHUVPFPSMxkHC\\_im4B0L\\_bXiIX6uy\\_8Q#/publication/470133729/urban-theocharakis-malgorzata-wakacje-kredytowe?pit=2020-11-23&keyword=kredyt%20hipoteczny%20a%20koronawirus&cm=SREST](https://sip.lex.pl/?fbclid=IwAR1Q4Ac1ppVVSv9NY15C22Z_oAQHUVPFPSMxkHC_im4B0L_bXiIX6uy_8Q#/publication/470133729/urban-theocharakis-malgorzata-wakacje-kredytowe?pit=2020-11-23&keyword=kredyt%20hipoteczny%20a%20koronawirus&cm=SREST)

## **Ankieta pt.: „Wpływ pandemii COVID-10 na zaciągnięcie kredytów hipotecznych”**

W celu szerszego omówienia tematu w dniach 24 - 25.11.2020 r. została przeprowadzona anonimowa ankieta dotycząca kredytu hipotecznego. Badanie miało na celu sprawdzenie m.in. czy i kto w obecnych czasach pandemii zdecydowałby się na kredyt hipoteczny. Z uwagi na fakt, że autorki powyższego raportu są studentkami V roku na Uniwersytecie Rzeszowskim, to ankieta została zamieszczona na grupach i stronach na Facebook’u powiązanych z Uniwersytetem Rzeszowskim. Ponadto w tych badaniach odpowiedzi udzielili także znajomi i najbliższa rodzina autorek. W ankiecie wzięło udział łącznie 98 osób (68 kobiet i 30 mężczyzn). Ankietowani pochodzili z różnych stron Polski, jednak należy raz jeszcze podkreślić, że ankieta została udostępniona głównie studentom i pracownikom Uniwersytetu Rzeszowskiego na ich wewnętrznych kanałach komunikacji, dlatego tak duży odsetek stanowią osoby z województwa podkarpackiego. Poniżej zostały przedstawione efekty odpowiedzi anonimowych ankietowanych wraz z krótkim omówieniem poszczególnych pytań.

Płeć:  
98 odpowiedzi

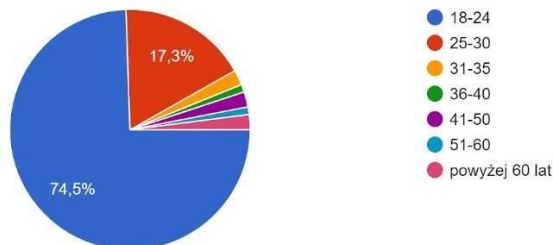


*Źródło: opracowanie własne*

W pierwszym pytaniu ankietowani zostali zapytani o swoją płeć. Zgodnie z wynikami w ankiecie wzięło udział 68 kobiet, co stanowi 69,4% i 30 mężczyzn (30,6%).



Wiek:  
98 odpowiedzi



Źródło: opracowanie własne

Najwięcej osób, które wypełniły ankietę stanowiły osoby w wieku 18-24 (74,5% - 73 osoby), głównie z powodu tego iż najczęściej takie osoby posiadają konta na portalach społecznościowych i jak wyżej zostało wspomniane, byli to głównie studenci. 17,3% (17 osób) ankietowanych stanowiły osoby w wieku 25-30, a więc takie które, jak może się wydawać, najczęściej zaczynają myśleć o swoim domu lub pierwszym mieszkaniu na własność. 2% (2 osoby) ankietowanych to osoby w przedziałach wiekowych: 31-35, 41-50 oraz powyżej 60 lat. Pozostałe wyniki stanowiły 1% (1 osoba).

Województwo:  
98 odpowiedzi

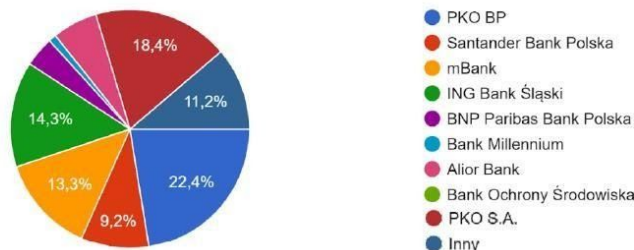


Źródło: opracowanie własne

Najwięcej osób biorących udział w ankiecie pochodziło z województwa podkarpackiego (85,7% - 84 osoby). Jest to spowodowane faktem, iż ankietę została udostępniona na forum publicznym głównie w grupach i stronach na Facebook'u powiązanych z Podkarpaciem. Pozostałe wyniki pochodzą z województw: małopolskie (9,2% - 9 osób), mazowieckie (2% - 2 osoby), śląskie, lubelskie i świętokrzyskie (po 1% - 1 osoba).



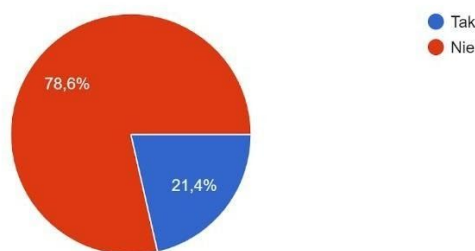
W jakim banku Pan/Pani posiada konto?  
98 odpowiedzi



Źródło: opracowanie własne

Ankietowani zostali również zapytani, w jakim banku posiadają konto. Największą popularnością cieszą się: PKO BP (22,4% – 22 osoby), PKO S.A. (18,4% - 18 osób), ING Bank Śląski (14,3% - 14 osób) oraz mBank (13,3% -13 osób). 11 osób, czyli 11,2% ankietowanych posiada konto w banku innym, niż wymienione wyżej.

Czy posiada Pan/Pani mieszkanie/dom na własność?  
98 odpowiedzi



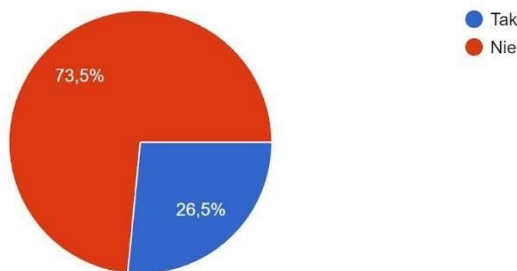
Źródło: opracowanie własne

Kolejne pytanie dotyczyło posiadanego domu/mieszkania na własność. Dzięki temu chcieliśmy zbadać, jaki procent ankietowanych może chcieć wziąć kredyt hipoteczny pod budowę domu lub kupno mieszkania. Oczywistym jest fakt, iż osoby posiadające własną nieruchomość, przeważnie nie będą zainteresowane wzięciem kredytu hipotecznego, gdyż często taki kredyt już mają. Wyniki przedstawiają się następująco: własny dom lub mieszkanie posiada tylko 21,4% (21 osób) ankietowanych, zaś 78,6% (77 osób) to osoby, które takiej nieruchomości nie mają.



Czy jest Pani/Pan w związku/związku małżeńskim?

98 odpowiedzi

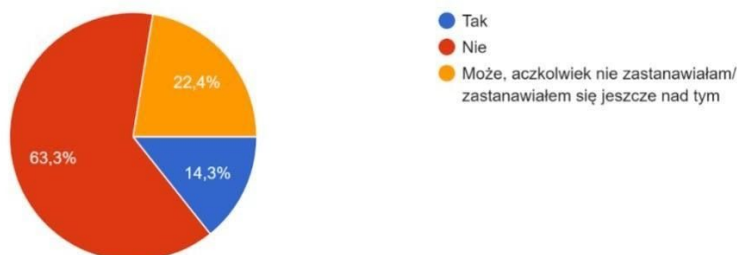


Źródło: opracowanie własne

Pytanie o pozostawanie w związku małżeńskim zostało zadane celowo. W zdecydowanej większości pary (najczęściej w związkach formalnych) decydują się na wzięcie kredytu hipotecznego. Jest to uwarunkowane faktem, iż stanowi to zobowiązanie na długie lata, a ponadto łatwiej taki kredyt dostać, a później spłacać, gdy w grę wchodzi zarobki dwóch, nie zaś jednej osoby. 73,5% (72 osoby) ankietowanych nie jest obecnie w związku małżeńskim. Wynik tego pytania zapewne przedstawia się w taki sposób dlatego, że ankieta w głównej mierze dotarła do ludzi młodych (18-24 lata), którzy dopiero zaczynają myśleć o zakładaniu rodziny.

Czy w najbliższej przyszłości przewiduje Pani/Pan wzięcie kredytu hipotecznego?

98 odpowiedzi

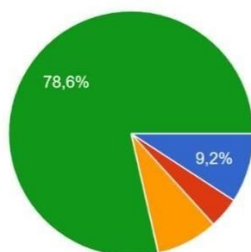


Źródło: opracowanie własne

W najbliższej przyszłości wzięcie kredytu hipotecznego przewiduje tylko 14,3% (14 osób) ankietowanych. 22,4% (22 osoby) nie zastanawiało się nad tym, zaś 63,3% (62 osoby) nie ma takich planów. Wyniki tego pytania również mogą być powiązane z faktem, iż w badaniu brali udział ludzie młodzi, często nieposiadający stałej, stabilnej pracy lub utrzymywani jeszcze przez rodziców w związku z tym, że nadal studiują.



Czy ma Pani/Pan już zaciągnięty kredyt?  
98 odpowiedzi

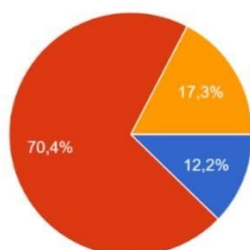


- Tak, mam zaciągnięty kredyt hipoteczny
- Nie, nie mam zaciągniętego kredytu hipotecznego
- Tak, mam zaciągnięty kredyt, ale inny niż hipoteczny
- Nie mam zaciągniętego żadnego kredytu

Źródło: opracowanie własne

76,6% (77 osób) osób biorących udział w ankiecie obecnie nie ma zaciągniętego żadnego kredytu. 9,2% (9 osób) z nich posiada kredyt hipoteczny, a 8,2% (8 osób) ma inny kredyt. Wynik zapewne przedstawia się w ten sposób, dlatego że (jak wcześniej zostało wspomniane) w ankiecie wzięli udział głównie ludzie młodzi, często zapewne utrzymywani jeszcze przez rodziców lub nieposiadający stałej, stabilnej pracy dzięki której taki kredyt mogliby spłacać.

Czy w obecnych czasach zważając na panującą sytuację (COVID-19) zdecydowałaby/zdecydowałby się Pani/Pan zaciągnąć kredyt hipoteczny?  
98 odpowiedzi



- Tak
- Nie
- Może, aczkolwiek nie zastanawiałam/em się jeszcze nad tym

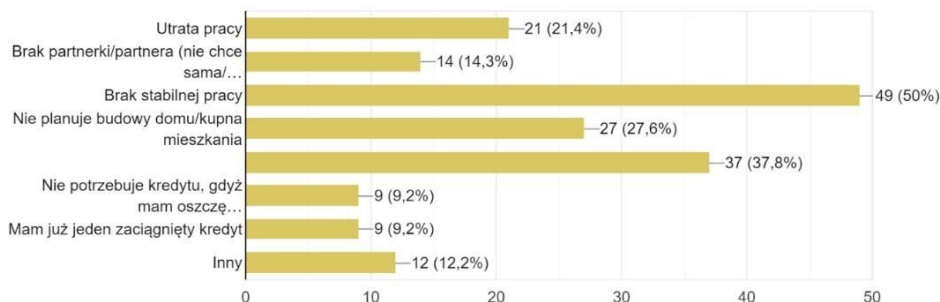
Źródło: opracowanie własne

W obecnej sytuacji, a więc w trakcie trwania pandemii COVID-19, tylko 12,2% (12 osób) ankietowanych zdecydowałoby się na zaciągnięcie kredytu hipotecznego. Aż 70,4%, co stanowi 69 osób z 98 biorących udział w ankiecie, takiego kredytu teraz by nie wzięło. Pozostali odpowiedzieli, że na chwilę obecną nie wiedzą.



Jeżeli nie zdecydowałaby/zdecydowałby się Pani/Pan na kredyt hipoteczny to z jakiego powodu:  
(możliwość wybrania kilku opcji)

98 odpowiedzi

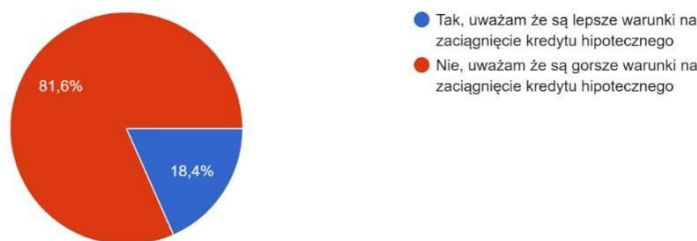


Źródło: opracowanie własne

Ze wcześniejszym pytaniem powiązano kolejne, w którym tym razem można było zaznaczyć więcej niż 1 odpowiedź. Pytając, dlaczego nie zdecydowałoby się na wzięcie kredytu hipotecznego, uzyskaliśmy następujące odpowiedzi. Najwięcej, bo aż 49 ankietowanych jako powód podało brak stabilnej pracy. 37 osób odpowiedziało, że nie posiadają wystarczających oszczędności potrzebnych na wkład własny. 27 spośród nich nie planuje kupna mieszkania czy budowy domu, a 21 niedawno utraciło pracę. 14 osób zaznaczyło odpowiedź, że ze względu na brak partnerki lub partnera, nie chcą zaciągać kredytu. Po równo 9 odpowiedzi znalazło się natomiast przy opcjach: „mam już zaciągnięty kredyt hipoteczny” oraz „nie potrzebuję kredytu, ponieważ mam wystarczające oszczędności”. Część z ankietowanych miało też inny powód dla którego nie zdecydowałoby się na tą formę zobowiązania.

Czy obecnie - według Pani/Pana - są lepsze warunki na wzięcie kredytu hipotecznego?  
[Względem tego, jakie warunki były przed pandemią Covid-19]

98 odpowiedzi



Źródło: opracowanie własne

Analizując sytuację, jaka funkcjonuje na rynkach finansowych (w szczególności dotyczącej zaciągania kredytów hipotecznych), zadałyśmy ankietowanym pytanie, czy uważają iż w związku z pandemią COVID-19 banki przewidziały jakieś udogodnienia w przypadku zaciągnięcia takiego zobowiązania. Zdecydowana większość, bo aż 81,6% (80 osób)

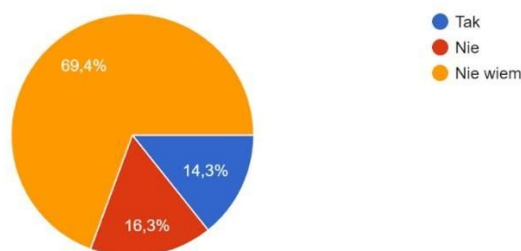




odpowiedziała „nie”. Odpowiedź ta może wynikać z faktu iż nie każdy „śledzi” na bieżąco takie informacje. Ponadto ankieta została wypełniona przez osoby młode, które dopiero za jakiś czas zaczną szerzej zagłębiać się w temat kredytów hipotecznych.

Czy według Pani/Pana banki w obecnej sytuacji epidemiologicznej wprowadziły jakieś udogodnienia dla kredytów hipotecznych już zaciągniętych?

98 odpowiedzi

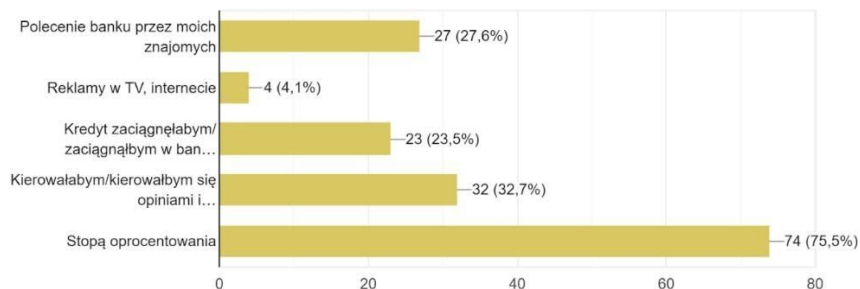


Źródło: opracowanie własne

Następne pytanie było podobne do poprzedniego, jednak dotyczyło kredytów już zaciągniętych. Tutaj zdania na „tak” i „nie” były niemal równe i wynosiły kolejno 16 i 14 osób. Najwięcej ankietowanych (69,4% - 68 osób), udzieliło odpowiedzi, że na chwilę obecną nie wie.

Czym Pan/Pani by się kierował/a przy wyborze banku do zaciągnięcia kredytu hipotecznego?

98 odpowiedzi



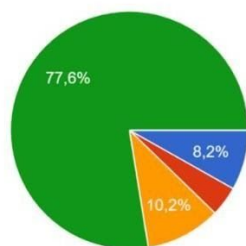
Źródło: opracowanie własne

Pytanie o indywidualne podejście podczas wyboru banku, w którym zaciągnęliby kredyt było wprowadzone do ankiety w celu dokonania analizy tego, co dla potencjalnych kredytobiorców jest najważniejsze. Wyniki raczej nie są zaskakujące. Zdecydowana większość, bo aż 74 z 98 osób odpowiedziała, że kierowałaby się wysokością oprocentowania danego kredytu. 32 osoby wzięłyby pod uwagę opinie o banku, a 27 z nich zapytałoby znajomych. 23 osoby spośród ankietowanych zaciągnęłoby kredyt w banku, w którym posiadają już konto, a tylko 4 osoby kierowałyby się reklamą. W tym pytaniu ankietowani mogli udzielić kilku odpowiedzi.





Czy starała/starał się Pani/Pan już o kredyt?  
98 odpowiedzi

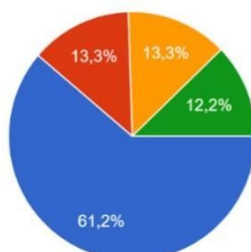


- Tak, starałam/staraleam się już o kredyt hipoteczny
- Nie, nie starałam/staraleam się jeszcze o kredyt hipoteczny
- Tak, starałam/staraleam się o kredyt, ale inny niż hipoteczny
- Nie, nie starałam/staraleam się o żaden kredyt

Źródło: opracowanie własne

Następne pytanie dotyczyło poniekąd historii kredytowej naszych ankietowanych. 77,6% (76 osób) z nich nigdy nie starało się o żaden kredyt. 10,2% (10 osób) ubiegało się o jakieś zobowiązanie w banku, zaś tylko 8,2% (8 osób) wystąpiło z wnioskiem o udzielenie kredytu hipotecznego.

Jakie udogodnienie wprowadzone przez bank najbardziej skłoniłoby Panią/Pana do wzięcia kredytu hipotecznego?  
98 odpowiedzi



- Niższa stopa procentowa
- Mniejszy wkład własny
- Mniej skomplikowana procedura
- Możliwość odroczenia spłat na pewien okres

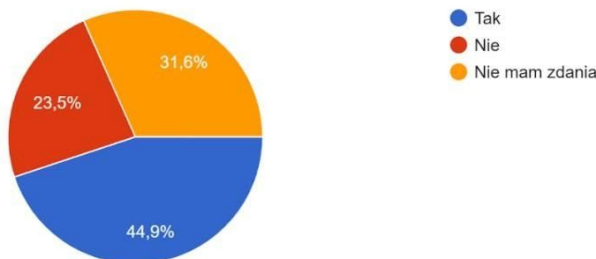
Źródło: opracowanie własne

Pytając o to, jakie udogodnienia wprowadzone przez bank skłoniłyby potencjalnego kredytobiorcę do zaciągnięcia zobowiązania, chcieliśmy dowiedzieć się jakie z nich są najbardziej zachęcające. Niższa stopa procentowa skusiłaby 60 osób, możliwość odroczenia spłat na pewien okres i mniej skomplikowana procedura – po 13 osób, a mniejszy wkład własny – 12 osób.



Czy Pani/Pana zdaniem możliwość ubiegania się o kredyt hipoteczny w formie zdalnej jest pozytywnym udogodnieniem?

98 odpowiedzi

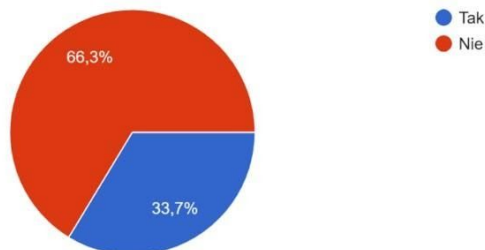


Źródło: opracowanie własne

W związku z udogodnieniami, jakie banki wprowadziły podczas pandemii COVID-19 odnośnie możliwości ubiegania się o kredyt hipoteczny w formie zdalnej, chcieliśmy wiedzieć, czy jest to uznawane za pozytywny aspekt. I tak: 44 osoby udzieliły odpowiedzi, że „tak”, 23 – „nie”, zaś pozostałe 31 osób nie miało zdania w tym zakresie. Zadanie tego pytania miało na celu przede wszystkim ukazanie, czy korzystanie z nowoczesnych technologii podczas zawierania długoletniego kredytu ma pozytywny wydźwięk i czy ankietowani nie boją się takiej formy.

Czy Pani/Pana zdaniem osoba spełniająca wymogi formalne na pewno otrzyma kredyt hipoteczny?

98 odpowiedzi



Źródło: opracowanie własne

Na samym końcu zapytałyśmy ankietowanych, czy uważają, że w momencie spełnienia wszystkich wymagań formalnych podczas ubiegania się o kredyt hipoteczny, taki kredyt otrzymają. Pomimo, iż wiadomo, że nawet w momencie spełnienia wszystkich wymagań, możemy nie otrzymać kredytu, to 33 osoby nie miały o tym pojęcia. To ukazuje, że wiele osób nie ma wystarczającej wiedzy w temacie zaciągania zobowiązań w bankach, dlatego tak wiele osób myśli, że spełniając wymagania formalne na pewno otrzyma kredyt w banku, natomiast ostateczna decyzja zawsze należy do banku. W ramach tego pytania warto poruszyć zagadnienie, jakim jest solidaryzm społeczny. Jest to kierunek społeczno-polityczny



zakładający, że każda osoba ma prawo do równego traktowania niezależnie od różnic społecznych i majątkowych. W przypadku ubiegania się o kredyt hipoteczny, zasada ta nie jest zachowana, gdyż nie każdy, kto spełni wszystkie wymagania formalne w związku z wnioskiem o kredyt, taki kredyt otrzyma.

Po przeanalizowaniu powyższej ankiety oraz wszystkich danych zawartych w raporcie, możemy odpowiedzieć na pytanie postawione na początku: „*Czy i w jakim stopniu pandemia COVID-19 wpłynęła na zaciąganie kredytów hipotecznych?*”. Niewątpliwie pandemia COVID-19 „zachwiała” rynkiem finansowym. Wpłynęło to w znacznym stopniu na zaciąganie kredytów hipotecznych przez Polaków. Zgodnie z danymi przedstawionymi wyżej, w styczniu i lutym br. sprzedaż kredytów hipotecznych była rekordowa w stosunku do lat poprzednich. Jednak zmieniło się to niemalże o 180 stopni w marcu, gdy wybuchła pandemia. Od tego czasu Polacy coraz rzadziej decydują się na zaciągnięcie tego zobowiązania, głównie z powodów związanych z pracą. Duża liczba osób w czasie trwania całej pandemii straciła pracę, przez co nie mają możliwości, aby bank uznał ich sytuację finansową za wystarczającą do udzielenia kredytu. Co więcej przez wzrost w wielu bankach kwoty minimalnego wkładu własnego, Polacy nie decydują się obecnie na zawarcie umowy kredytowej. W tak niepewnych czasach, w jakich obecnie przyszło nam żyć, każdy myśli o fundamentalnych potrzebach, bo nikt tak naprawdę nie wie, co przyniesie jutro. Niemniej jednak zdarzają się osoby, które zadają sobie pytanie, czy w obecnej sytuacji warto zaciągnąć zobowiązanie trwające długie lata.

## **Podsumowanie**

Konkludując – pandemia „odbiła się” negatywnie nie tylko na sytuacji gospodarczej, czy społecznej, ale także wpłynęła w znacznym stopniu na sytuację na rynkach finansowych. Pandemia w dalszym ciągu trwa, a koronawirus niestety zmienił i będzie zmieniał plany wielu potencjalnych kredytobiorców w Polsce. Naszym zdaniem wypadałoby w obecnej sytuacji poczekać z zakupem nieruchomości i zaciąganiem kredytów hipotecznych, ponieważ sytuacja wciąż jest dynamiczna. Wiele osób wciąż jest narażonych na utratę pracy, co zdecydowanie nie sprzyja podejmowaniu decyzji o kredycie. Ponadto wzrost wskaźnika LTV spowodował, że wielu klientów nie może pozwolić sobie na tak wysoki wkład własny. Istnieje także „druga strona medalu”, ponieważ oferta banków zmieniła się na korzyść klientów. Jest mniej formalności do dopełnienia, a obecnie większość instytucji oferuje kredyty bez prowizji



wstępnej za udzielenie zobowiązania oraz bez prowizji za całkowitą spłatę w dowolnej chwili w okresie kredytowania. Obniżenie stopy procentowej oraz możliwość złożenia wniosku online, z pewnością stanowią plusy obecnej sytuacji. Przy podejmowaniu decyzji należy mieć na uwadze swoje możliwości finansowe i fakt, czy będziemy mieli możliwość spłacić w najbliższym okresie raty kapitałowo-odsetkowe kredytów. Jeżeli mamy wątpliwości, co do tych kwestii, to najlepiej odłożyć taką decyzję na później. Trwająca epidemia odciska piętno nie tylko na zdrowiu nas wszystkich, ale także prowadzi do problemów finansowych. Pomimo licznych plusów i minusów, każdy potencjalny kredytobiorca musi sam rozważyć, jaka opcja będzie najkorzystniejsza dla niego. Kredyt hipoteczny nigdy nie stanowił łatwej decyzji, a w obecnej sytuacji, gdy nie mamy pewności co przyniesie jutro, o wiele trudniej właśnie taką decyzję podjąć.

## **Bibliografia:**

### **Literatura:**

Ignatowicz J., Stefaniuk K., *Prawo rzeczowe*, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Wydanie 4, rok 2012.

### **Akty prawne:**

Rezolucja przyjęta przez Zgromadzenie Ogólne w dniu 25 września 2015 r. Przekształcanie naszego świata: Agenda na Rzecz Zrównoważonego Rozwoju – 2030

Ustawa z dnia 2 marca 2020r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1842)

### **Inne:**

Malek, Kredyt hipoteczny – przydatne informacje,

<https://direct.money.pl/artykuly/porady/kredyt-hipoteczny---przydatne-definicje,171,0,934059.html>

(dostęp 22.04.2020 r.)

Marża kredytu – co to jest i od czego zależy jej wysokość?,

<https://www.google.com/amp/s/pozyczkaportal.pl/marza-kredytu/amp/>

(dostęp 22.04.2020 r.)

<https://www.bankier.pl/mieszkaniowe/stopy-procentowe/wibor?fbclid=IwAR3TLbD-1p6uluVYTdgsbTww5eAUDmcNK0JZbSAYdVIRQeIUSDBYyURkaOI> (dostęp 22.04.2020 r.)

Kredyty hipoteczne w dobie epidemii. Jak zmienia się rynek?

<https://biznes.wprost.pl/firmy-i-rynki/10316491/kredyty-hipoteczne-w-dobie-epidemii-jak-zmienia-sie-rynek.html> (dostęp 22.04.2020 r.)

D. Marszałek, Kredyt hipoteczny a koronawirus - czy banki zmieniają procedury i zaostrzą kryteria udzielania kredytów?

<https://www.totalmoney.pl/artykuly/kredyt-hipoteczny-a-koronawirus-czy-banki-zmienia-procedury-i-zaostrza-kryteria-udzielania-kredytow?fbclid=IwAR0tneAc-qPBMhK4ZBB1dg8A1-05TP3cNqXdwHwRHmHKSI6OiRpiAUmyWS8> (dostęp 22.04.2020 r.)

J. Sadowski, Kredyty i pożyczki będą dostępne tylko dla nielicznych? Skutek koronawirusa, <https://alebank.pl/kredyty-i-pozyczki-beda-dostepne-tylko-dla-nielicznych-skutek-koronawirusa/>

(dostęp 22.04.2020 r.)



Business Insider Polska, Koronawirus wyrócił rynek do góry nogami. Eksperti spodziewają się uderzenia w kredyty hipoteczne,

<https://businessinsider.com.pl/finanse/kredyty-hipoteczne-w-czasach-koronawirusa-jaka-bedzie-dynamika/2y55vn2>

(dostęp 22.04.2020 r.)

Urban-Theocharakis M., Wakacje kredytowe,

[https://sip.lex.pl/?fbclid=IwAR1Q4Ac1ppVVSv9NY15C22Z\\_oAQHUVPFPSMxkHC\\_im4B0L\\_bXiIX6uy\\_8Q#/publication/470133729/urban-theocharakis-malgorzata-wakacje-kredytowe?pit=2020-11-](https://sip.lex.pl/?fbclid=IwAR1Q4Ac1ppVVSv9NY15C22Z_oAQHUVPFPSMxkHC_im4B0L_bXiIX6uy_8Q#/publication/470133729/urban-theocharakis-malgorzata-wakacje-kredytowe?pit=2020-11-)

[23&keyword=kredyt%20hipoteczny%20a%20koronawirus&cm=SREST](https://sip.lex.pl/?fbclid=IwAR1Q4Ac1ppVVSv9NY15C22Z_oAQHUVPFPSMxkHC_im4B0L_bXiIX6uy_8Q#/publication/470133729/urban-theocharakis-malgorzata-wakacje-kredytowe?pit=2020-11-23&keyword=kredyt%20hipoteczny%20a%20koronawirus&cm=SREST) (dostęp 26.11.2020 r.)

<https://direct.money.pl/artykuly/porady/nadal-jest-szansa-na-kredyt-z-10-proc,234,0,2000106.html> (dostęp 26.11.2020r.)