

SANDRA KRAJKA

Uniwersytet WSB Merito w Poznaniu

Wydział Finansów i Bankowości

e-mail: sandra.krajka@onet.pl

Stopień obciążenia kredytem budowlano-mieszkaniowym budżetów gospodarstw domowych w Polsce w okresie 2015–2021¹

Streszczenie. Przedmiotem artykułu jest badanie stopnia obciążenia ratami kredytu budowlano-mieszkaniowego budżetów gospodarstw domowych w latach 2015–2021. Analizie i ocenie podlegać będzie wpływ zobowiązania na finanse powyższych podmiotów poprzez zestawienie wysokości przeciętnego dochodu rozporządzalnego gospodarstwa domowego z ratą kredytu budowlano-mieszkaniowego. Zawarta w badaniu tematyka jest obszerna nie tylko z uwagi na zmienne dochody rozporządzalne gospodarstw domowych, ale też ze względu na stale kształtujące się regulacje banków w sprawie oprocentowania i prowizji kredytu budowlano-mieszkaniowego. Zakłada się, że obciążenie gospodarstw domowych ratą kredytu jest bardzo wysokie, a istotny składnik aktywów sektora bankowego, jakim jest kredyt budowlano-mieszkaniowy, znacznie oddziałuje na możliwości finansowe konsumentów.

Słowa kluczowe: dochód rozporządzalny, gospodarstwo domowe, kredyt budowlano-mieszkaniowy

<https://doi.org/10.58683/dnswsb.571>

1. Wprowadzenie

Kredyty hipoteczne stanowią istotny składnik aktywów sektora bankowego. Z danych publikowanych przez Komisję Nadzoru Finansowego (KNF) wynika, że na koniec 2021 roku w portfelach banków objętych badaniem znajdowało się 2,47 miliona kredytów mieszkaniowych udzielonych gospodarstwom domowym, a ich łączna wartość wyniosła 485 miliardów złotych. W analogicznym okresie łączna wartość kredytów konsumpcyjnych udzielonych przez instytucje finansowe stanowiła kwotę 178 miliardów złotych, a zatem wartość kredytów budowlano-mieszkaniowych była 2,7 razy większa niż kredytów konsumpcyjnych². Kredyty

¹ Artykuł został przygotowany na podstawie projektu dyplomowego autorki pt. *Stopień obciążenia kredytem hipotecznym budżetów gospodarstw domowych w Polsce w okresie 2015–2021*, napisanego pod kierunkiem dr. Artura Stefańskiego.

² www.knf.gov.pl [dostęp: 01.01.2023].

hipoteczne są podstawowym źródłem finansowania nieruchomości mieszkalnych w Polsce, z kolei związane z nimi obciążenie istotnie wpływa na dochód rozporządzalny konsumentów. Zważywszy na rozkwit rynku nieruchomości w Polsce, a także coraz częściej spotykane zadłużanie się wobec banku w postaci zaciągania kredytu, temat oddziaływania i struktury finansowego obciążenia gospodarstw domowych wydaje się niezwykle aktualny i zasadny.

W niniejszej pracy podjęta zostanie próba oszacowania stopnia obciążenia ratami kredytu budowlano-mieszkaniowego budżetów gospodarstw domowych w Polsce w latach 2015–2021. Analizie i ocenie podlegać będzie wpływ raty kredytu budowlano-mieszkaniowego na finanse powyższych podmiotów poprzez zestawienie wysokości przeciętnego dochodu rozporządzalnego z ratą zobowiązania.

W artykule przedstawiona została przeciętna wysokość dochodu rozporządzalnego w przeliczeniu na statystyczne gospodarstwo domowe w latach 2015–2021. Następnie porównano wysokości rat kredytu budowlano-mieszkaniowego z uwzględnieniem kosztu kredytu w trzech instytucjach finansowych (różne stopy procentowe, odmienne wysokości prowizji i marży). Na podstawie interpretacji uzyskanych wyników przygotowano symulację rat kredytu budowlano-mieszkaniowego z uwzględnieniem najniższego, średniego i najwyższego oprocentowania zobowiązania. Przeprowadzono również sondaż diagnostyczny dotyczący tego, w jakim stopniu kredyt budowlano-mieszkaniowy oddziałuje na budżet gospodarstw domowych. Badanie to zostało przeprowadzone w lutym 2022 roku na próbie 33 ankietowanych.

2. Wysokość przeciętnego dochodu rozporządzalnego w Polsce w latach 2015–2021

Podstawowym wskaźnikiem oceny sytuacji finansowej gospodarstw domowych jest osiągany dochód rozporządzalny przypadający na osobę w gospodarstwie [Kozera, Stanisławska, Wysocki 2014: 2]. Pojęcie stosowane w statystyce publicznej, nazwane przez Główny Urząd Statystyczny mianem dochodu rozporządzalnego, nierzadko definiowane jako rozporządzalny dochód osobisty, oznacza „sumę bieżących dochodów gospodarstw domowych z poszczególnych źródeł, pomniejszoną o zaliczki na podatek dochodowy od osób fizycznych płacone przez płatnika w imieniu podatnika, o podatki od dochodów z własności, podatki płacone przez osoby pracujące na własny rachunek, w tym przedstawicieli wolnych zawodów i osób użytkujących gospodarstwo indywidualne w rolnictwie, oraz o składki na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne” [Główny Urząd Statystyczny 2011: 33]. Do-

chód rozporządzalny jest przeznaczany na wydatki i przyrost oszczędności [Turczak, Zwiech 2016: 132]. Suma dochodów gospodarstw domowych, które członkowie tych gospodarstw otrzymują z tytułu wynagrodzenia za pracę, nierzadko powiększana jest też o należne świadczenia z budżetu państwa. Kwota ta jest pomniejszana z uwagi na płacone przez gospodarstwo domowe podatki (dochodowe, konsumpcyjne), stąd też konsumenci w swoich decyzjach nie tylko uwzględniają wartość bieżącego dochodu rozporządzalnego, ale próbują ocenić wysokość przyszłych dochodów z pracy, dochodów z nagromadzonego majątku oraz przyszłych podatków [Wałęga 2010: 116]. Przewidywana wysokość przyszłych dochodów i płaconych przez podmiot podatków determinuje zatem decyzje podejmowane przez kierujących gospodarstwem domowym. Według przeprowadzonych analiz w latach 2003–2014 najwyższym poziomem dochodów charakteryzowały się gospodarstwa domowe pracujące na własny rachunek w porównaniu z innymi grupami gospodarstw [Grzelak 2016: 143]. Dochód rozporządzalny to nic innego, jak kwota netto (tzw. kwota „na rękę”) przypadająca na wydatki z tytułu zakupu towarów, nabycia usług bądź gromadzenia oszczędności podmiotu. Istniejące w danym regionie kraju warunki w sferze rynku edukacyjnego, rynku pracy oraz infrastruktury technicznej i społecznej oddziałują na poziom życia członków gospodarstwa domowego. Wymienione elementy otoczenia determinują różnice między dochodem rozporządzalnym a dyspozycyjnym, czyli takim, który przeznaczany jest na inwestycje i konsumpcję [Mazurkiewicz-Pizło, Pizło 2014: 397]. Gospodarstwa domowe kwotę dochodu rozporządzalnego mogą spożytkować na wydatki bądź oszczędności. Badania potwierdzają, że najważniejszym czynnikiem determinującym wysokość wydatków konsumpcyjnych jest wielkość przeciętnych dochodów do dyspozycji na jedną osobę w gospodarstwie domowym [Utzig 2013: 362].

Wysokości przeciętnego dochodu rozporządzalnego ze względu na liczbę osób w wieloosobowym gospodarstwie domowym w latach 2015–2021 zostały przedstawione w tabeli 1.

Analiza zamieszczonych danych pozwala zauważyć, że w badanym okresie wysokość dochodu rozporządzalnego przypadająca na członka rodziny systematycznie rosła. W roku 2016 zaobserwowano pierwszy, choć najniższy w danym okresie przyrost dochodu rozporządzalnego per capita w wysokości 89 złotych w stosunku do roku ubiegłego. W roku 2017 odnotowano natomiast skok o 123 złote w odniesieniu do roku 2016. W kolejnym roku kwota dochodu rozporządzalnego wzrosła o 95 złotych. Spora różnica zauważona została także w roku 2019, gdzie przyrost kwoty w stosunku do roku minionego wyniósł 126 złotych i był najwyższy w analizowanym okresie. Podwyżka w roku 2020 w odniesieniu do roku 2019 równała się kwocie 100 złotych, za to różnica wysokości dochodu rozporządzalnego pomiędzy rokiem 2020 a 2021 wyniosła 143 złote.

Tabela 1. Wysokość dochodu rozporządzalnego przypadająca na przeciętne gospodarstwo domowe w latach 2015–2021

Przedział czasowy	Kwota dochodu rozporządzalnego przypadająca na gospodarstwo domowe (w złotych)	Przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym	Kwota dochodu rozporządzalnego przypadająca na członka gospodarstwa domowego (w złotych)
2015 rok	3878	2,8	1386
2016 rok	4278	2,9	1475
2017 rok	4315	2,7	1598
2018 rok	4402	2,6	1693
2019 rok	4911	2,7	1819
2020 rok	5181	2,7	1919
2021 rok	5361	2,6	2062

Źródło: Obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (M.P.2016.297, M.P.2017.293, M.P.2018.328, M.P.2019.278, M.P.2020.330, M.P.2021.314, M.P.2022.377), Budżety gospodarstw domowych w latach 2015–2021, www.stat.gov.pl [dostęp: 01.01.2023]

Zmiany wysokości dochodu per capita związane są ze zmianami przeciętnej wielkości rodzin. W badanym okresie przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym oscylowała w granicach 2,6–2,9. Największą liczebność gospodarstw odnotowano w roku 2015 i 2016, gdzie przeciętna liczba osób wynosiła odpowiednio 2,8 i 2,9. W pozostałych latach liczebność powyższych podmiotów stanowiła 2,6 bądź 2,7 osoby na gospodarstwo domowe. Warto wskazać, że w analizowanym okresie wielkość przeciętnego gospodarstwa domowego zmalała, gdyż w roku 2015 wartość ta stanowiła 2,8, za to w ostatnim roku badania 2,6 osoby.

W latach objętych badaniem kwota dochodu rozporządzalnego rosła, co jest pozytywnym zjawiskiem, gdyż może świadczyć o poprawie sytuacji materialnej gospodarstw domowych. Istotnie na możliwości finansowe rodzin w Polsce wpływa siła nabywcza pieniądza. W badanym okresie inflacja kształtowała się między –0,9% a 5,1%. Występowały okresy deflacji, jak w 2015 i 2016 roku, kiedy zanotowano 0,9% oraz 0,6%. Najniższa i najwyższa inflacja stanowiła wartość odpowiednio 1,6% w 2018 roku i 5,1% w 2021 roku, kiedy to ogłoszono gwałtowny wzrost cen towarów i usług w stosunku do roku ubiegłego [Główny Urząd Statystyczny 2023].

W warunkach stosunkowo niskiej inflacji, czyli takiej, jaka występowała w badaniu, wzrost dochodu rozporządzalnego może świadczyć o większej zdolności członków gospodarstwa domowego do konsumpcji i oszczędności, co jest dowodem na zwiększenie siły nabywczej pieniądza.

3. Koszt kredytu budowlano-mieszkaniowego

Dla oszacowania obciążenia budżetów gospodarstw domowych ratą kredytu budowlano-mieszkaniowego kluczowym i niezbędnym elementem jest porównanie kosztu kredytowania w różnych bankach. Koszt kredytu budowlano-mieszkaniowego został przedstawiony na przykładzie trzech instytucji finansowych: Banku Pekao S.A., PKO Banku Polskiego S.A. i Santander Bank Polska S.A. z uwagi na fakt, iż spośród ofert rynkowych instytucje te oferowały najwyższe, średnie i najniższe oprocentowanie. W symulacji porównane zostały ze sobą następujące składowe: oprocentowanie, marża i prowizja – w ten sposób, by ostatecznie móc zestawić ze sobą całkowity koszt kredytu budowlano-mieszkaniowego. W koszcie całkowitym kredytu została zawarta m.in. prowizja, której dokładnej wysokości nie udało się ustalić. Na potrzeby niniejszej pracy przedstawione zostały prowizje proponowane przez banki w danym okresie, ustalone dzięki sprawozdaniom zamieszczonym na stronach internetowych podmiotów. Wskazany został przedział prowizji, który nie został uwzględniony przy obliczaniu kosztu kredytu z uwagi na brak dokładnych danych³.

Koszty kredytowania z roku na rok były coraz wyższe. W analizowanym okresie wyjątek stanowił rok 2017, w którym to koszt kredytu budowlano-mieszkaniowego był niższy w stosunku do roku poprzedniego, a także rok 2020, który przyniósł duży spadek kosztu kredytu ze względu na czynniki zewnętrzne⁴. Niewątpliwie decyzja o zaciągnięciu kredytu budowlano-mieszkaniowego wiązała się z ponoszeniem wydatków, gdyż za każdą pożyczoną złotówkę na przestrzeni badanych lat należało oddać do banku średnio 1,67 złotego, co przedstawiono w tabelach w rozbiciu na poszczególne lata i analizowane instytucje.

W grudniu 2015 roku kwota kredytu budowlano-mieszkaniowego wynosiła 296 000 złotych, a okres kredytowania wyznaczony został na 30 lat, co zaprezen-

³ Dane dotyczące kosztu kredytowania pochodzą ze stron internetowych banków. Instytucje finansowe, które zostały wskazane w badaniu, opublikowały wysokość oprocentowania i marży przy wybranych przez siebie kwotach kredytu i uprzednio wyznaczonym okresie kredytowania. Wskazane oprocentowanie i marża dotyczą zatem ściśle określonej wysokości kredytu budowlano-mieszkaniowego przy zastosowaniu różnych okresów kredytowania. Oferowana przez podmiot prowizja w danym okresie została wskazana wyłącznie w celach informacyjnych na podstawie sprawozdań instytucji finansowych. Pozyskanie od banków danych odnośnie do warunków kredytowania w latach 2015–2021 przy równej kwocie kredytu i takim samym okresie spłaty wiązało się z dużymi ograniczeniami. Wykorzystano zatem dane dotyczące oprocentowania odmiennych wysokości kredytu przy różnym okresie kredytowania, przy założeniu, że wskazane wysokości obrazują pewną rozpiętość wielkości rat kredytu. Określenie konkretnych wartości rat kredytu budowlano-mieszkaniowego, a w konsekwencji wielkości obciążenia budżetów gospodarstw domowych kredytem, wyznacza kierunek dalszych badań.

⁴ www.forbes.pl/finanse/kredyty-hipoteczne-20202021-podsumowanie-i-prognozy/kky14z [dostęp: 03.04.2023].

towano w tabeli 2. PKO Bank Polski S.A. oferował wówczas najniższy koszt całkowity kredytu budowlano-mieszkaniowego, gdyż oscylował on w granicach 183 597 złotych, gdzie za jedną pożyczoną złotówkę należało zwrócić 1,62 złote. Santander Bank Polska S.A. oferował kredyt budowlano-mieszkaniowy, w którym koszt wynosił 188 504 złotych, a jedna złotówka generowała koszt na poziomie 1,64 złotych. Taki sam koszt jednej pożyczonej złotówki trzeba było ponieść w Banku Pekao S.A., gdzie koszt całkowity kredytu wynosił 190 346 złotych.

Tabela 2. Porównanie wysokości oprocentowania, prowizji, marży i kosztu kredytu zaciągniętego na kwotę 296 000 złotych w 2015 roku

Nazwa banku	Kwota kredytu (w złotych)	Wysokość oprocentowania	Wysokość prowizji	Wysokość marży	Koszt kredytu (w złotych)	Koszt 1 pożyczonej złotówki
Bank Pekao S.A.	296 000	3,53%	brak danych	1,80%	190 346	1,64
PKO Bank Polski S.A.	296 000	3,36%	0-3,5%	1,64%	183 597	1,62
Santander Bank Polska S.A.	296 000	3,41%	brak danych	1,69%	188 504	1,64

Źródło: www.bankier.pl, na podstawie informacji od banków [dostęp: 30.03.2022]; www.pkobp.pl, Tabela opłat i prowizji bankowych [dostęp: 30.03.2022], www.santander.pl, Taryfa opłat i prowizji [dostęp: 30.03.2022]

W tabeli 3 ukazana została propozycja kredytu budowlano-mieszkaniowego w wysokości 335 750 złotych, zaciągniętego w listopadzie 2016 roku przy trzydziestoletnim okresie kredytowania. Na przykładzie trzech różnych banków najbardziej opłacalny dla konsumenta kredyt budowlano-mieszkaniowy dostępny był w PKO Banku Polskim S.A., gdzie całkowity koszt kredytu wynosił 220 930 złotych, a w przeliczeniu na jedną pożyczoną złotówkę równało się to kwocie 1,66 złote. Na kolejnych miejscach uplasował się Santander Bank Polska S.A. z kwotą zobowiązania w wysokości 233 824 złotych oraz Bank Pekao S.A. z kwotą 236 456 złotych, koszt jednej pożyczonej złotówki w obu bankach wynosił 1,70 złote.

W tabeli 4 zostały porównane ze sobą oferty trzech banków w grudniu 2017 roku z propozycją kredytu budowlano-mieszkaniowego w kwocie 211 500 złotych przy okresie kredytowania wynoszącym 25 lat. Najbardziej korzystny dla konsumenta kredyt w 2017 roku dostępny był w PKO Banku Polskim S.A., koszt całkowity wynosił wówczas 113 821 złotych, a w przeliczeniu na jedną pożyczoną złotówkę należało zwrócić 1,54 złote. Kolejnym co do wysokości kosztu kredytu budowlano-mieszkaniowego był Bank Pekao S.A. – suma ta wynosiła 116 030 zło-

tych, a koszt jednej pożyczonej złotówki utrzymywał się na poziomie 1,55 złotych. Ostatecznie najmniej korzystny kredyt budowlano-mieszkaniowy dostępny był w Santander Bank Polska S.A., gdzie koszt całkowity wynosił 139 021 złotych, a do banku należało zwrócić 1,66 złotego za pożyczoną złotówkę.

Tabela 3. Porównanie wysokości oprocentowania, prowizji, marży i kosztu kredytu zaciągniętego na kwotę 335 750 złotych w listopadzie 2016 roku

Nazwa banku	Kwota kredytu (w złotych)	Wysokość oprocentowania	Wysokość prowizji	Wysokość marży	Koszt kredytu (w złotych)	Koszt 1 pożyczonej złotówki
Bank Pekao S.A.	335 750	3,81%	brak danych	2,09%	236 456	1,70
PKO Bank Polski S.A.	335 750	3,53%	0–3,5%	1,81%	220 930	1,66
Santander Bank Polska S.A.	335 750	3,63%	brak danych	1,89%	233 824	1,70

Źródło: www.bankier.pl, na podstawie informacji od banków [dostęp: 30.03.2022]; www.pkobp.pl, Tabela opłat i prowizji bankowych [dostęp: 30.03.2022], www.santander.pl, Taryfa opłat i prowizji [dostęp: 30.03.2022]

Tabela 4. Porównanie wysokości oprocentowania, prowizji, marży i kosztu kredytu zaciągniętego na kwotę 211 500 złotych w grudniu 2017 roku

Nazwa banku	Kwota kredytu (w złotych)	Wysokość oprocentowania	Wysokość prowizji	Wysokość marży	Koszt kredytu (w złotych)	Koszt 1 pożyczonej złotówki
Bank Pekao S.A.	211 500	3,63%	brak danych	1,90%	116 030	1,55
PKO Bank Polski S.A.	211 500	3,53%	0–3,5%	1,81%	113 821	1,54
Santander Bank Polska S.A.	211 500	4,12%	0–3%	2,39%	139 021	1,66

Źródło: www.bankier.pl na podstawie informacji od banków [dostęp: 30.03.2022]; www.pkobp.pl, Tabela opłat i prowizji bankowych [dostęp: 30.03.2022], www.santander.pl, Taryfa opłat i prowizji [dostęp: 30.03.2022]

W grudniu 2018 roku porównane zostały oferty banków z propozycją kredytu budowlano-mieszkaniowego w kwocie 387 000 złotych na okres 30 lat, co uwidocznione zostało w tabeli 5. Najniższy koszt całkowity kredytu wynosił wówczas

258 651 złotych w Banku Pekao S.A., gdzie koszt jednej pożyczonej złotówki był równy 1,67 złotego. PKO Bank Polski S.A. oferował kredyt z kosztem całkowitym 264 250 złotych, a koszt pożyczonej złotówki wynosił 1,68 złotego. Santander Bank Polska S.A. proponował kredyt w kwocie 289 920 złotych do całkowitej spłaty, przy którym koszt pożyczonej złotówki wynosił 1,75 złotego.

Tabela 5. Porównanie wysokości oprocentowania, prowizji, marży i kosztu kredytu zaciągniętego na kwotę 387 000 złotych w grudniu 2018 roku

Nazwa banku	Kwota kredytu (w złotych)	Wysokość oprocentowania	Wysokość prowizji	Wysokość marży	Koszt kredytu (w złotych)	Koszt 1 pożyczonej złotówki
Bank Pekao S.A.	387 000	3,57%	brak danych	1,85%	258 651	1,67
PKO Bank Polski S.A.	387 000	3,63%	0–3,5%	1,91%	264 250	1,68
Santander Bank Polska S.A.	387 000	4,01%	0–3%	2,29%	289 920	1,75

Źródło: www.bankier.pl, na podstawie informacji od banków [dostęp: 30.03.2022]; www.pkobp.pl, Tabela opłat i prowizji bankowych [dostęp: 30.03.2022]; www.santander.pl, Taryfa opłat i prowizji [dostęp: 30.03.2022]

Tabela 6 ukazuje, w jaki sposób różniły się składowe kredytu zaciągniętego w kwocie 441 000 złotych w grudniu 2019 roku przy trzydziestoletnim okresie kredytowania. Najniższy koszt całkowity kredytu wynosił 302 381 złotych w Banku Pekao S.A., a w przeliczeniu na jedną pożyczoną złotówkę było to 1,69 złotego. PKO Bank Polski S.A. oferował kredyt w kwocie 330 005 złotych, gdzie za pożyczoną złotówkę należało zwrócić 1,75 złotego. Najwyższy koszt całkowity w wysokości 364 164 złotych kredytobiorcy musieli ponieść w Santander Bank Polska S.A., gdzie koszt pożyczonej złotówki wynosił 1,83 złotego.

W grudniu 2020 roku porównane zostały ze sobą oferty kredytu budowlano-mieszkaniowego w kwocie 392 000 złotych na 30 lat, co zostało zaprezentowane w tabeli 7. Najniższy całkowity koszt kredytu wynosił 163 792 złotych w Banku Pekao S.A., gdzie jedna pożyczona złotówka generowała 1,42 złotego kosztu. PKO Bank Polski S.A. oferował kredyt budowlano-mieszkaniowy z kosztem całkowitym w kwocie 168 401 złotych, gdzie za pożyczoną złotówkę do banku należało zwrócić 1,43 złotego. Santander Bank Polska S.A. proponował kredyt z kosztem całkowitym równym 186 922 złotych, przy czym koszt jednej pożyczonej złotówki stanowił 1,48 złotego.

Tabela 6. Porównanie wysokości oprocentowania, prowizji, marży i kosztu kredytu zaciągniętego na kwotę 441 000 złotych w grudniu 2019 roku

Nazwa banku	Kwota kredytu (w złotych)	Wysokość oprocentowania	Wysokość prowizji	Wysokość marży	Koszt kredytu (w złotych)	Koszt 1 pożyczonej złotówki
Bank Pekao S.A.	441 000	3,65%	brak danych	1,94%	302 381	1,69
PKO Bank Polski S.A.	441 000	4,01%	0–3,5%	2,22%	330 005	1,75
Santander Bank Polska S.A.	441 000	4,30%	0–3%	2,59%	364 164	1,83

Źródło: www.bankier.pl, na podstawie informacji od banków [dostęp: 30.03.2022]; www.pkobp.pl, Tabela opłat i prowizji bankowych [dostęp: 30.03.2022]; www.santander.pl, Taryfa opłat i prowizji [dostęp: 30.03.2022]

Tabela 7. Porównanie wysokości oprocentowania, prowizji, marży i kosztu kredytu zaciągniętego na kwotę 392 000 złotych w grudniu 2020 roku

Nazwa banku	Kwota kredytu (w złotych)	Wysokość oprocentowania	Wysokość prowizji	Wysokość marży	Koszt kredytu (w złotych)	Koszt 1 pożyczonej złotówki
Bank Pekao S.A.	392 000	2,35%	0–3,5%	2,10%	163 792	1,42
PKO Bank Polski S.A.	392 000	2,40%	brak danych	2,15%	168 401	1,43
Santander Bank Polska S.A.	392 000	2,51%	0–3%	2,29%	186 922	1,48

Źródło: www.bankier.pl, na podstawie informacji od banków [dostęp: 30.03.2022]; www.pekao.com.pl, Tabela Opłat i Prowizji Bankowych dla Klientów Detalicznych [dostęp: 30.03.2022]; www.santander.pl, Taryfa opłat i prowizji [dostęp: 30.03.2022]

Tabela 8 przedstawia porównanie kredytu budowlano-mieszkaniowego w wysokości 405 000 złotych zaciągniętego w grudniu 2021 roku na okres 25 lat kredytowania. Najniższy koszt całkowity kredytu w wysokości 216 967 złotych dostępny był w Banku Pekao S.A. z kosztem pożyczonej złotówki w kwocie 1,60 złotego. Santander Bank Polska S.A. i PKO Bank Polski S.A. oferowały kredyt w wysokości odpowiednio 228 523 i 257 903 złotych, gdzie koszt jednej pożyczonej złotówki oscylował w granicach 1,63 i 1,72 złotego.

Tabela 8. Porównanie wysokości prowizji, marży i kosztu kredytu zaciągniętego na kwotę 405 000 złotych w grudniu 2021 roku

Nazwa banku	Kwota kredytu (w złotych)	Wysokość oprocentowania	Wysokość prowizji	Wysokość marży	Koszt kredytu (w złotych)	Koszt 1 pożyczonej złotówki
Bank Pekao S.A.	405 000	3,96%	2,99%	2,04%	216 967	1,60
PKO Bank Polski S.A.	405 000	4,65%	0–3,5%	2,05%	257 903	1,72
Santander Bank Polska S.A.	405 000	4,30%	0–3%	1,99%	228 523	1,63

Źródło: www.bankier.pl, na podstawie informacji od banków [dostęp: 30.03.2022]; www.pekao.com.pl, Tabela Opłat i Prowizji Bankowych dla Klientów Detalicznych [dostęp: 30.03.2022]; www.pkobp.pl, Tabela opłat i prowizji [dostęp: 30.03.2022 rok]; www.santander.pl, Taryfa opłat i prowizji [dostęp: 30.03.2022]

4. Opis grupy badawczej i kwestionariusza ankiety

Na potrzeby niniejszego badania przeprowadzony został sondaż diagnostyczny dotyczący tego, w jakim stopniu obciążenie kredytem budowlano-mieszkaniowym oddziaływało na budżet gospodarstw domowych w latach 2015–2021. Badanie przeprowadzono za pomocą kwestionariusza, który został umieszczony w mediach społecznościowych i na forach internetowych.

Osoby, które brały udział w badaniu, zostały powiadomione, że ankieta skierowana jest wyłącznie do kredytobiorców, którzy posiadali zobowiązanie kredytowe w latach 2015–2021 i jako zabezpieczenie wybrali hipotekę. Kwestionariusz został podzielony na dwie części, z których jedną stanowiła metryczka, a drugą pytania merytoryczne dotyczące tematu pracy. Formularz badania wypełniło łącznie 33 ankietowanych. Dwie trzecie z nich, bo 22 osoby (66,7%), stanowiły kobiety.

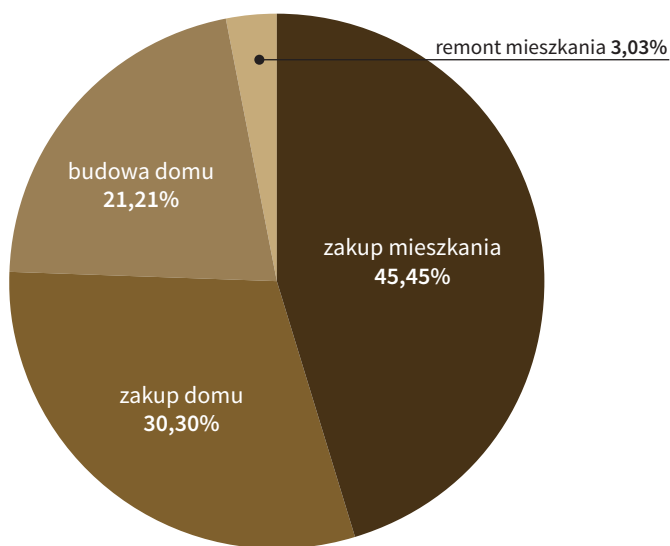
Spśród badanych 8 osób (24,2%) mieściło się w przedziale wiekowym 18–25 lat, natomiast 10 uczestników (30,3%) w przedziale 26–30 lat. Ankietę wypełniło również 6 osób (18,2%) w wieku od 31 do 35 lat. Wiek w przedziale 36–40 lat zadeklarowały 3 osoby (9,1%), wiek w przedziale 41–45 lat wskazała 1 osoba (3%), za to przedział 46–50 lat reprezentowały 2 osoby (6%). Wiek powyżej 50 lat osiągnęło 3 ankietowanych (9,1%).

Respondenci mieszkali głównie w mniejszych miejscowościach. Znaczna część, tj. 13 osób (39,4%), zamieszkiwała wieś, miasta do 50 000 mieszkańców wskazało 16 ankietowanych (48,5%). Pozostali zamieszkiwali miasta do 150 000 mieszkańców – 1 osoba (3%) i większe – 3 osoby (9,1%).

Nie bez znaczenia pozostaje pytanie o wykształcenie respondentów, którzy wzięli udział w niniejszym badaniu. Żaden z kredytobiorców z zabezpieczeniem budowlano-mieszkaniowym nie zadeklarował wykształcenia podstawowego. Wykształcenie zawodowe/techniczne wskazało 5 respondentów (15,2%). Spora część ankietowanych miała wykształcenie średnie – 10 osób (30,3%). Najliczniejszą część ankietowanych, gdyż ponad połowę całej populacji stanowiły osoby z wykształceniem wyższym – grupa ta liczyła 18 respondentów (54,5%).

Uczestnikom badania zadano także pytanie, na podstawie jakiej umowy otrzymują oni wynagrodzenie za wykonywaną pracę. Żaden z respondentów nie wskazał jako swojego źródła dochodu umowy-zlecenia, umowy o dzieło czy własnej działalności gospodarczej. Wszyscy ankietowani stwierdzili, że otrzymują wynagrodzenie na podstawie umowy o pracę, co istotnie stanowi najbezpieczniejszy i najbardziej wiarygodny dochód kredytobiorcy z perspektywy instytucji kredytowej.

Wykres 1 ilustruje odpowiedzi na pytanie, w jakim celu respondenci zaciągnęli zobowiązanie zabezpieczone hipoteką. Wśród możliwości wyboru znajdowały się takie opcje, jak zakup mieszkania, zakup domu, budowa domu, zakup działki, remont mieszkania czy adaptacja mieszkania/domu.



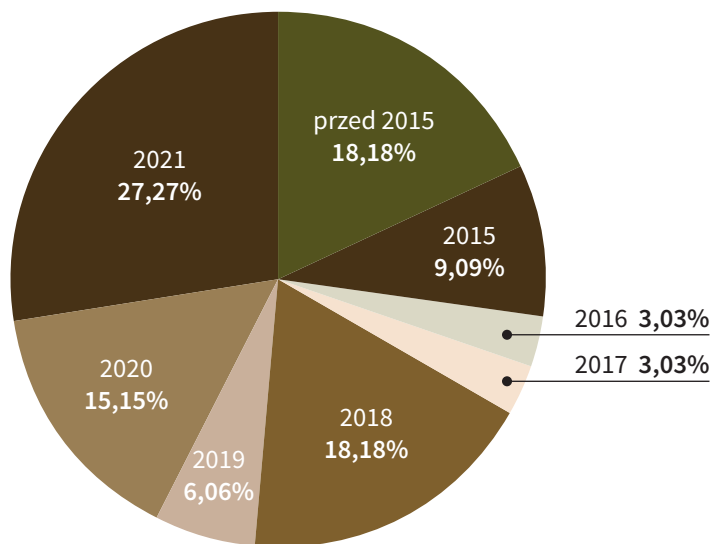
W jakim celu zaciągnął/zaciągnęła Pan/i kredyt hipoteczny?

Wykres 1. Cel zaciągnięcia kredytu przez uczestników badania

Źródło: opracowanie własne

Z badań wynika, że 15 ankietowanych (45,5%) wskazało, iż zaciągnęli kredyt budowlano-mieszkaniowy w celu zakupu mieszkania, a 10 respondentów (30,3%) zadeklarowało, że zaciągnęli zobowiązanie, by kupić dom z rynku pierwotnego bądź wtórnego. Zaledwie 7 uczestników badania (21,2%) zdecydowało się na budowę własnego domu, a 1 osoba (3%) na remont mieszkania. Żaden z respondentów nie zaciągnął kredytu budowlano-mieszkaniowego na zakup działki czy adaptację własnego mieszkania/domu.

Ankietowani zostali poproszeni o udzielenie odpowiedzi na pytanie, w którym roku zaciągnęli kredyt budowlano-mieszkaniowy, co obrazuje wykres 2.



W którym roku zaciągnął/zaciągnęła Pan/i kredyt hipoteczny?

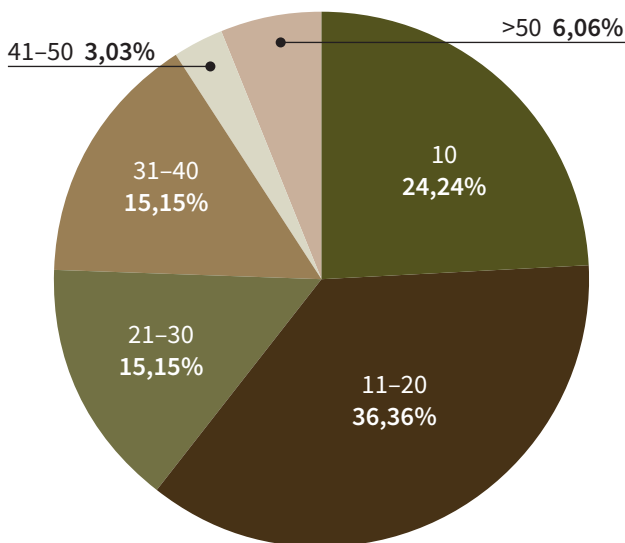
Wykres 2. Okres zaciągnięcia kredytu przez uczestników badania

Źródło: opracowanie własne

Z odpowiedzi ankietowanych wynika, że w 2015 roku na kredyt budowlano-mieszkaniowy zdecydowało się 3 respondentów (9,1%). W 2016 roku oraz w roku następnym kredyt zabezpieczony hipoteką wybrała zaledwie 1 osoba (3%). W analizowanym okresie najwięcej osób (6) wzięło kredyt w 2018 roku, co stanowi 18,2% badanych. Nie okazało się to trwałym zjawiskiem, gdyż w roku 2019 zobowiązanie hipoteczne wybrała zaledwie 2 respondentów (6%). Wśród ankietowanych znalazło się 5 osób (15,2%), które podjęły decyzję o zobowiązaniu budowlano-mieszkaniowym w roku 2020. Nieoczekiwany wzrost liczby kredytów budowlano-mieszkaniowych przyniósł rok 2021, ponieważ aż 9 respondentów (27,3%)

zdecydowało się na kredyt budowlano-mieszkaniowy, na co wpływ mogło mieć obniżenie stóp procentowych w danym roku.

Wykres 3 ilustruje, jakiej wysokości był wkład własny wskazany w umowie kredytowej przez kredytobiorców, którzy wzięli udział w badaniu. Odpowiedzi na to pytanie znacząco się różniły, gdyż jak wiadomo, posiadany wkład własny jest kwestią indywidualną, choć w istotny sposób mogąca zmienić ogólne warunki i zasady kredytowania.



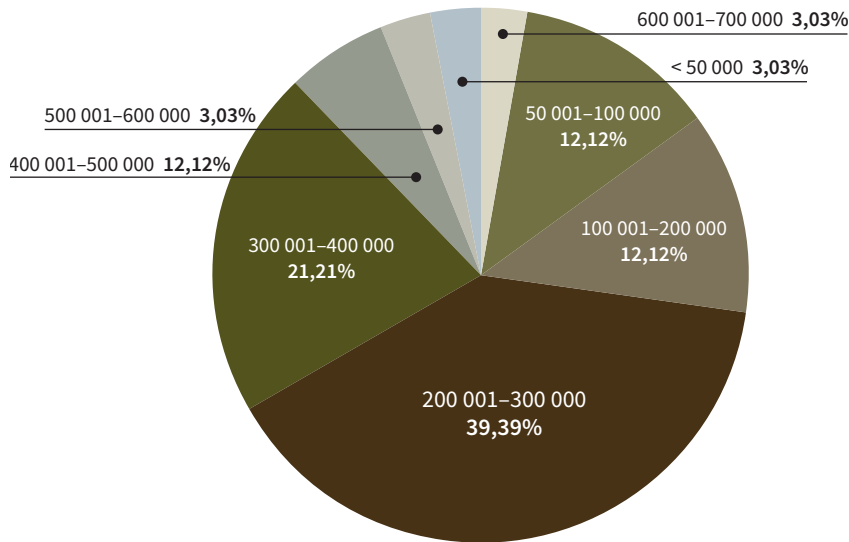
Jakiej wysokości [%] był wkład własny wskazany w umowie kredytowej?

Wykres 3. Wysokość wkładu własnego wskazanego w umowie kredytowej wśród uczestników badania

Źródło: opracowanie własne

W przeprowadzonym badaniu 8 osób (24,2%) zadeklarowało, że ich wkład własny wskazany w umowie kredytowej nie przekraczał 10%. Uczestnicy badania, którzy posiadali wkład własny mieszczący się w przedziale 11–20%, stanowili najliczniejszą grupę ankietowanych — było to aż 12 osób (36,4%). Respondenci z wkładem własnym w przedziale 21–30%, a także w przedziale 31–40% każdorazowo stanowili grupę o liczebności 5 osób (15,1%). Wkład własny pomiędzy 41 a 50% zadeklarowała 1 osoba (3%), za to aktywa powyżej 50% wskazało 2 ankietowanych (6%).

Istotny aspekt badania, który znacząco zmienia warunki kredytowania, to także kwota kredytu, na jaką zostaje on zaciągnięty. Wykres 4 obrazuje, w jakich przedziałach mieściła się wysokość kredytu budowlano-mieszkaniowego zaciągniętego przez uczestników poddanych analizie.



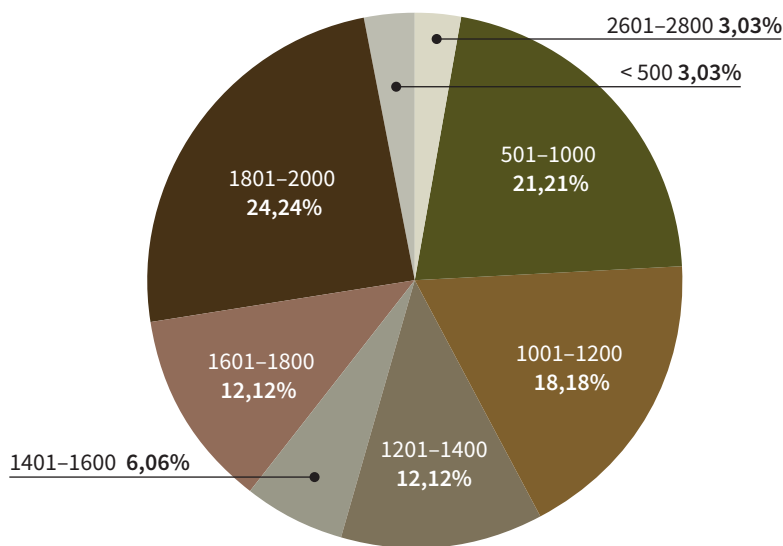
Na jaką kwotę [zł] został zaciągnięty kredyt hipoteczny?

Wykres 4. Wysokość kwoty kredytu wśród uczestników badania

Źródło: opracowanie własne

Z udzielonych odpowiedzi wynika, że kredyt budowlano-mieszkaniowy poniżej kwoty 50 000 złotych zadeklarowała zaledwie 1 osoba (3%). Wyższe kwoty, mieszczące się w przedziale 50 001–100 000 złotych oraz w przedziale 100 001–200 000 złotych, wskazało 4 ankietowanych (12,1%). Zdecydowana część grupy badawczej, licząca 13 osób (39,4%), wykazała, że zaciągnęli oni kredyt budowlano-mieszkaniowy w kwocie 200 001–300 000 złotych. Duży odsetek ankietowanych, bo aż 7 osób (21,2%), zaciągnął kredyt mieszczący się w przedziale 300 001–400 000 złotych. Przy wyższych kwotach zaobserwowano spadek deklaracji uczestników badania, gdyż kredyt w wysokości 400 001–500 000 złotych zadeklarowały 2 osoby (6%), a zobowiązania mieszczące się w przedziale 500 001–600 000 złotych oraz 600 001–700 000 złotych wskazało po 1 osobie (3%). Wśród ankietowanych nie znaleźli się kredytobiorcy, którzy zaciągnęli kredyt powyżej kwoty 700 000 złotych, choć takowe przedziały były możliwe do wyboru w badaniu.

Uczestnicy badania zostali zapytani o wysokość miesięcznej raty zaciągniętego kredytu, udzielili zróżnicowanych odpowiedzi, co obrazuje wykres 5. Uwidacznia on także, że przedziały rat powyżej kwoty 1000 złotych zmieniały się średnio co 200 złotych, tak by móc uzyskać jak najbardziej precyzyjne dane na temat wysokości zobowiązania kredytowego przepytanych kredytobiorców.



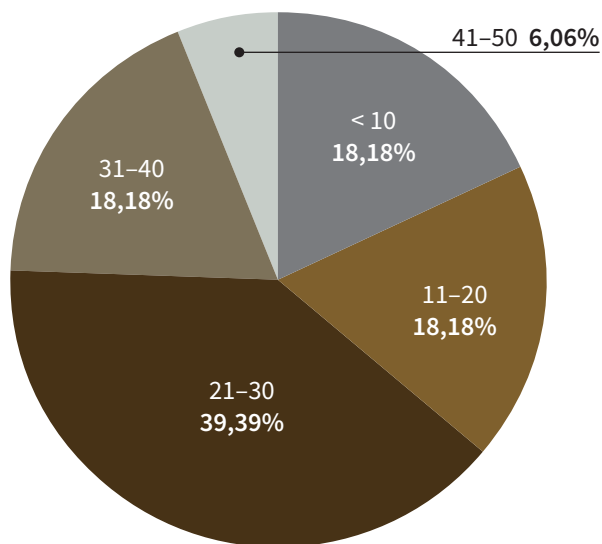
Ile wynosi miesięczna rata zaciągniętego kredytu [zł]?

Wykres 5. Wysokość miesięcznej raty kredytu wśród uczestników badania

Źródło: opracowanie własne

Analizując wykres 5, można zauważyć, że zaledwie 1 osoba (3%) zadeklarowała, że opłaca miesięczną ratę kredytu w kwocie niższej niż 500 złotych. Spora grupa badanych, licząca aż 7 osób (21,2%), wskazała, że w ich przypadku rata miesięcznego kredytu wynosi od 501 do 1000 złotych. Niewiele mniej, gdyż 6 osób (18,2%), stwierdziło, że rata ta mieści się w przedziale 1001–1200 złotych. Według badania wydatek w wysokości 1201–1400 złotych ponosić ma 4 ankietowanych (12,1%). Nieznacznie wyższą ratę, mieszczącą się w zakresie 1401–1600 złotych, uiszczą miesięcznie 2 respondentów (6%), za to ratę w wysokości 1601–1800 złotych wskazało 4 badanych (12,1%). Najliczniejsza grupa ankietowanych, stanowiąca 8 osób (24,2%), stwierdziła, że opłaca ratę w kwocie od 1801 do 2000 złotych, za to najwyższą ratę w wysokości 2601–2800 złotych zadeklarowała zaledwie 1 osoba (3%). Nie zaobserwowano, by ankietowani uiszczali ratę kredytu powyżej 2800 złotych, choć te były możliwe do wyboru w badaniu.

Wykres 6 ilustruje odpowiedzi na pytanie, jaki procent stanowi miesięczna rata kredytu w stosunku do uzyskiwanych miesięcznych dochodów budżetu domowego.



Jaką część [%] miesięcznego budżetu domowego stanowi rata kredytu hipotecznego?

Wykres 6. Zestawienie wysokości miesięcznego budżetu domowego w stosunku do miesięcznej raty kredytu

Źródło: opracowanie własne

Zdaniem 6 ankietowanych osób (18,2%) miesięczna rata kredytu budowlano-mieszkaniowego stanowi mniej niż 10% miesięcznego dochodu. Analogicznie 6 innych osób (18,2%) stwierdziło, że w ich przypadku rata stanowi od 11 do 20% miesięcznego budżetu domowego. Najliczniejsza grupa wśród ankietowanych, bo aż 13 osób (39,4%), wskazała przedział 21–30%. Kolejno 6 badanych (18,2%) poinformowało, że miesięczna rata kredytu stanowi od 31 do 40% miesięcznego budżetu domowego. Wreszcie 2 osoby (6%) zadeklarowały, że w przypadku własnego budżetu domowego rata kredytu budowlano-mieszkaniowego stanowi przedział od 41 do 50% sumy dochodu. Nikt z ankietowanych nie zadeklarował, że miesięczna rata kredytu budowlano-mieszkaniowego stanowi wartość wyższą niż 50% miesięcznego budżetu domowego.

5. Symulacja rat kredytu budowlano-mieszkaniowego

Na potrzeby niniejszego projektu przygotowana została symulacja równych rat kredytu budowlano-mieszkaniowego przy założeniu, że kredyt został zaciągnięty na kwotę 300 000 złotych, a okres spłaty wynosił 25 lat. W przedmiotowej

symulacji wykorzystano zaprezentowane wcześniej wysokości oprocentowania kredytu z trzech instytucji finansowych, przy czym ukazana została wysokość rat z uwzględnieniem najniższego, średniego oraz najwyższego oprocentowania w każdym badanym roku, co obrazuje tabela 9.

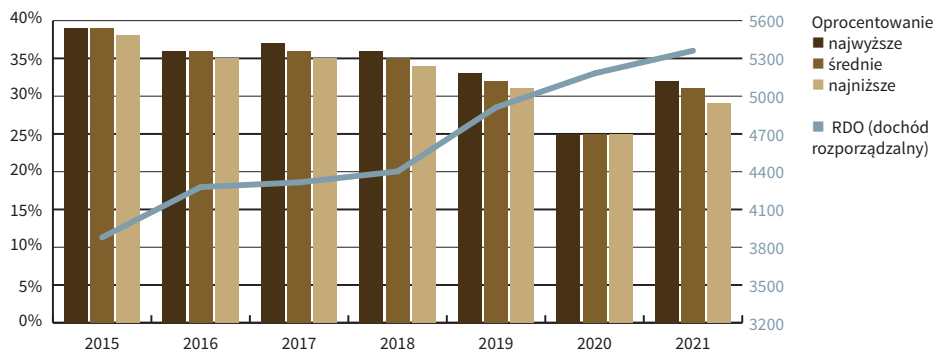
Tabela 9. Wysokość rat kredytu budowlano-mieszkaniowego w latach 2015–2021 na przykładzie kredytu w kwocie 300 000 złotych

Oprocentowanie	2015 rok	2016 rok	2017 rok	2018 rok	2019 rok	2020 rok	2021 rok
Najniższe	1479,44 zł PKO Bank Polski S.A.	1506,70 zł PKO Bank Polski S.A.	1506,70 zł PKO Bank Polski S.A.	1513,16 zł Bank Pekao S.A.	1526,11 zł Bank Pekao S.A.	1346,64 zł Bank Pekao S.A.	1576,89 zł Bank Pekao S.A.
Najwyższe	1506,70 zł Bank Pekao S.A.	1552,21 zł Bank Pekao S.A.	1603,46 zł Santander Bank Polska S.A.	1585,17 zł Santander Bank Polska S.A.	1633,62 zł Santander Bank Polska S.A.	1322,56 zł Santander Bank Polska S.A.	1693,14 zł PKO Bank Polska S.A.
Średnie	1493,84 zł	1529,36 zł	1555,49 zł	1548,93 zł	1580,20 zł	1334,57 zł	1635,31 zł

Źródło: opracowanie własne

Wykres 7 przedstawia stosunek wysokości obliczonych rat kredytu budowlano-mieszkaniowego do wysokości przeciętnego dochodu rozporządzalnego. W pierwszym analizowanym okresie stosunek raty z najniższym oprocentowaniem do dochodu rozporządzalnego przeciętnego gospodarstwa domowego był na poziomie 38%, przy najwyższym oprocentowaniu wynosił 39%, a uwzględniając średnie oprocentowanie, rata stanowiła również 39% przeciętnego dochodu rozporządzalnego. W następnym roku stosunek rat do wysokości przeciętnego dochodu rozporządzalnego przy najniższym i najwyższym oprocentowaniu był odpowiednio na poziomie 35% i 36%, przy zastosowaniu średniego oprocentowania wynosił on 36%. Stosunek rat kredytu budowlano-mieszkaniowego do wysokości rat w 2017 roku równał się 35% przy uwzględnieniu najniższego oprocentowania, 37% biorąc pod uwagę najwyższe możliwe oprocentowanie, a przy racie ze średnim oprocentowaniem wynosił 36%. W 2018 roku po uwzględnieniu najniższego i najwyższego oprocentowania stosunek raty do dochodu rozporządzalnego plasował się na poziomie 34% i 36%, a biorąc pod uwagę średnie oprocentowanie, oscylował on w granicach 35%. Następnym badanym okresem był rok 2019, gdzie stosunek rat do przeciętnego dochodu rozporządzalnego utrzymywał się na poziomie 31% i 33% przy najkorzystniejszym i najmniej korzystnym oprocentowaniu dla konsumenta, przy średnim oprocentowaniu zaś równał się wysokości 32%. W roku 2020 stosunek rat do wysokości dochodu rozporządzalnego przeciętnego gospodarstwa domowego przy uwzględnieniu najniższego, średniego i najwyższego oprocentowania wynosił każdorazowo 25%. W ostatnim analizowanym okresie

stosunek rat do wysokości dochodu przy uwzględnieniu najwyższego oprocentowania wynosił 32%, przy zastosowaniu najniższego 29%, a biorąc pod uwagę średnie oprocentowanie, stosunek ten wynosił 31%.



Wykres 7. Stosunek wysokości obliczonych rat kredytu budowlano-mieszkaniowego do wysokości przeciętnego dochodu rozporządzalnego w latach 2015–2021

Źródło: opracowanie własne

6. Podsumowanie

Celem głównym artykułu była próba oceny, w jakim stopniu raty kredytu budowlano-mieszkaniowego obciążały dochód rozporządzalny przeciętnego gospodarstwa domowego w latach 2015–2021.

Aby oszacować stopień obciążenia kredytem budowlano-mieszkaniowym budżetów gospodarstw domowych, przeprowadzono symulację, zestawiając ze sobą wysokość przeciętnego dochodu rozporządzalnego z obliczonymi ratami kredytu budowlano-mieszkaniowego przy kwocie zobowiązania 300 000 złotych z uwzględnieniem najniższego, średniego i najwyższego oprocentowania w okresie objętym badaniem. Analizując dane dotyczące warunków kredytowania przy różnych kwotach zobowiązania, należy stwierdzić, że najniższe oprocentowanie kredytu budowlano-mieszkaniowego spośród wskazanych instytucji w latach 2015–2021 najczęściej oferował Bank Pekao S.A., za to najwyższe oprocentowanie najczęściej proponował Santander Bank Polska S.A.

Na podstawie przeprowadzonej symulacji można wywnioskować, iż w badanym okresie stosunek wysokości obliczonych rat kredytu budowlano-mieszkaniowego do wysokości dochodu rozporządzalnego przeciętnej rodziny wynosił od 25% do 39%.

Wyniki ankiety uwidaczniają, że w latach 2015–2021 obciążenie gospodarstw domowych kredytem budowlano-mieszkaniowym utrzymywało się na relatywnie

wysokim poziomie. Z udzielonych przez ankietowanych odpowiedzi wynika, że w większości przypadków miesięczna rata kredytu budowlano-mieszkaniowego stanowiła równowartość 21–30% miesięcznego budżetu gospodarstwa, przy czym wskazana wysokość raty kredytu była bliska przedziałom wysokości rat symulowanych. Wysokość dochodów osiąganych przez gospodarstwo domowe nie była jednak znana. Ankietowani konsumenci istotnie musieli osiągać dochody wyższe niż wartość przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego, a jednak ponosili oni spore wydatki związane z decyzją o zaciągnięciu kredytu budowlano-mieszkaniowego.

Ważnym z punktu widzenia celu badań spostrzeżeniem jest coroczny wzrost wysokości dochodu rozporządzalnego, co może świadczyć o poprawie sytuacji materialnej gospodarstw domowych, choć wraz ze wzrostem wysokości przeciętnego dochodu rozporządzalnego zwiększały się również koszty kredytu budowlano-mieszkaniowego z wyjątkiem trzech ostatnich lat poddanych badaniu.

Mając na uwadze powyższe informacje, a w szczególności te zawarte w sondażu, uznać należy, że decyzja o zaciągnięciu kredytu budowlano-mieszkaniowego w latach 2015–2021 niewątpliwie wiązała się z poważnym obciążeniem finansowym dla przeciętnego gospodarstwa domowego.

Literatura

- Główny Urząd Statystyczny, 2011, *Metodologia badania budżetów gospodarstw domowych*, Warszawa.
- Główny Urząd Statystyczny, 2023, *Roczne wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych od 1950 roku*, www.stat.gov.pl [dostęp: 01.01.2023].
- Grzelak M., 2016, Dochody rozporządzalne gospodarstw rolnych na tle dochodów innych grup społeczno-ekonomicznych w Polsce w latach 2003–2014, *Annales H — Oeconomia*: 139–149.
- Kozera A., Stanisławska J., Wysocki F., 2014, Sytuacja finansowa gospodarstw domowych zamieszkujących obszary wiejskie w Polsce po integracji europejskiej, *Roczniki naukowe ekonomii rolnictwa i rozwoju obszarów wiejskich*, t. 101, nr 2: 91–101.
- Mazurkiewicz-Pizło A., Pizło W., 2014, Regionalne zróżnicowanie dochodów gospodarstw domowych w Polsce, *Roczniki Naukowe*, t. 16, nr 6: 397–402.
- Obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (M.P.2016.297, M.P.2017.293, M.P.2018.328, M.P.2019.278, M.P.2020.330, M.P.2021.314, M.P.2022.377), www.stat.gov.pl [dostęp: 01.01.2023].
- Turczak A., Zwiech P., 2016, Porównanie województw w Polsce na podstawie rozkładu dochodu rozporządzalnego per capita, *Optimum. Studia Ekonomiczne*, nr 3(81): 131–147.
- Utzig M., 2013, Regionalne zróżnicowanie konsumpcji i dochodów gospodarstw domowych w Polsce, *Roczniki Naukowe*, t. 15, nr 2: 361–366.
- Wałęga G., 2010, Determinanty zadłużenia gospodarstw domowych w Polsce w świetle wybranych teorii konsumpcji, *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, nr 245: 116–127.
- www.bankier.pl na podstawie informacji od banków [dostęp: 30.03.2022].

www.forbes.pl/finanse/kredyty-hipoteczne-20202021-podsumowanie-i-prognozy/kxky14z [dostęp: 03.04.2023].

www.knf.gov.pl [dostęp: 01.01.2023].

www.pekao.com.pl, Tabela Opłat i Prowizji Bankowych dla Klientów Detalicznych [dostęp: 30.03.2022].

www.pkobp.pl, Tabela opłat i prowizji bankowych [dostęp: 30.03.2022].

www.santander.pl, Taryfa opłat i prowizji [dostęp: 30.03.2022].

Degree of construction and housing loan burden on household budgets in Poland in 2015–2021

Abstract. The subject of the article is the study of the degree of the burden of construction and housing loan installments on household budgets in the years 2015–2021. The impact of the liability on the finances of the above entities will be analyzed and assessed by comparing the amount of the average disposable household income with the installment of the construction and housing loan. The subject matter covered in the study is extensive not only due to the variable disposable income of households, but also due to the constantly changing regulations of banks regarding interest rates and commissions for construction and housing loans. It is assumed that the burden of loan installments on households is very high, and a significant asset of the banking sector, which is a construction and housing loan, has a significant impact on the financial capacity of consumers.

Keywords: disposable income, household, construction and housing loan