

Zeszyty Naukowe Wydziału Ekonomii i Finansów
Uniwersytetu Radomskiego
im. Kazimierza Pułaskiego
Studia Ekonomiczne, Prawne i Administracyjne
Zeszyt 3 (2023)
DOI <https://doi.org/10.24136/sepia.2023.012>

**Aleksandra Dąbrowska¹, Olga Kurek², Klaudia Kwiatkowska³,
Karina Piechota⁴, Alicja Potasznik⁵, Kamila Sosnowska⁶**

RYNEK KREDYTÓW HIPOTECZNYCH W POLSCE

Streszczenie

Decyzje o udzieleniu kredytu uzależnione są od wielu czynników. Wynikają głównie z procedur oceny zdolności kredytowej opracowanych przez bank oraz określenia stopnia ryzyka związanego z kredytem, które leży po stronie ubiegającego się o niniejszy sposób dofinansowania (historia kredytowa itp.). Kredyt hipoteczny, któremu poświęcona została tematyka artykułu, może być przeznaczony na budowę nieruchomości czy też zakup gruntów. Celem opracowania jest przedstawienie charakterystyki rynku kredytów hipotecznych w Polsce pod kątem definicji, klasyfikacji, procesów oceny zdolności kredytowej oraz związanych z tym kosztów oraz ich struktury.

Słowa kluczowe: kredyt hipoteczny, bank, koszt.

WSTĘP

Bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy, na czas oznaczony w umowie, określoną kwotę środków pieniężnych, a kredytobiorca zobowiązuje się

¹ Studentka kierunku Finanse i Rachunkowość – studia II stopnia, Wydział Ekonomii i Finansów, Uniwersytet Radomski im. K. Pułaskiego, e-mail: 109382@student.uthrad.pl.

² Studentka kierunku Finanse i Rachunkowość – studia II stopnia, Wydział Ekonomii i Finansów, Uniwersytet Radomski im. K. Pułaskiego, e-mail: 109427@student.uthrad.pl.

³ Studentka kierunku Finanse i Rachunkowość – studia II stopnia, Wydział Ekonomii i Finansów, Uniwersytet Radomski im. K. Pułaskiego, e-mail: 109430@student.uthrad.pl.

⁴ Studentka kierunku Finanse i Rachunkowość – studia II stopnia, Wydział Ekonomii i Finansów, Uniwersytet Radomski im. K. Pułaskiego, e-mail: 115159@student.uthrad.pl.

⁵ Studentka kierunku Finanse i Rachunkowość – studia II stopnia, Wydział Ekonomii i Finansów, Uniwersytet Radomski im. K. Pułaskiego, e-mail: 115161@student.uthrad.pl.

⁶ Studentka kierunku Finanse i Rachunkowość – studia II stopnia, Wydział Ekonomii i Finansów, Uniwersytet Radomski im. K. Pułaskiego, e-mail: 115632@student.uthrad.pl.

do korzystania z niej na warunkach określonych w umowie, do zwrotu kwoty wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami w umownym terminie oraz do zapłaty prowizji od przyznanego kredytu. Jednym z popularnych rodzajów kredytów mieszkaniowych jest kredyt hipoteczny. Jego istota, również pod względem ponoszonych kosztów oraz ryzyka, klasyfikacja i struktura stanowią główny cel opracowania.

Daje on możliwie najszerszy zakres dysponowania środkami pozyskanymi od banku. Dlatego też, korzystając z takich metod badawczych jak analiza i synteza materiału, autorki starają się przybliżyć główną istotę udzielania i zarazem ubiegania się o niniejsze źródło finansowania.

1. POJĘCIE KREDYTU HIPOTECZNEGO

Kredytem możemy nazwać formę pożyczania pieniędzy na konkretny okres, pod warunkiem oddania wraz z odsetkami. Kredytem określamy zakup czy sprzedaż towarów bez pieniędzy, ale z zobowiązaniem uregulowania w późniejszym czasie (Słownik języka polskiego, 2023).

Kredyt to także metoda transakcji, która opiera się na umowie pomiędzy dwoma stronami. Wierzyciel stawia do dyspozycji dłużnikowi środki pieniężne, dobra realne lub inne formy świadczeń. Z drugiej strony pożyczkobiorca obliguje do zwrotu sumy odpowiadającej wykorzystanym środkom w określonym terminie, dodatkowo płacąc wierzycielowi za korzystanie z tych środków procentowo od sumy i okresu spłaty. Decydując się na pożyczkę, dłużnik zaciąga zobowiązanie wobec wierzyciela (Encyklopedia, 2023).

Kredyt pochodzi od łacińskiego słowa *credere* – zaufanie. Podmiot (gospodarczy) udziela innej firmie pożyczki środków finansowych, towarów, rzeczy materialnych, które są zwracane po określonym czasie. Kredyt to relacja finansowa między właścicielem a dłużnikiem. Jest kapitałowy, ponieważ pozwala na pokrycie zapotrzebowania, które wynika z konieczności spełnienia określonych celów dochodowych lub zysków kapitałowych. Operacje kredytowe są znane i stosowane od dawna.

Działalność kredytowa jest podstawą działalności banków, ponieważ jest ich głównym źródłem dochodów. Umowa kredytowa precyzuje, że bank zobowiązuje się do wydania dłużnikowi określonej kwoty pieniędzy na wskazany cel w określonym czasie, a dłużnik decyduje się na korzystanie zgodnie z warunkami zawartej z bankiem umowy. Dodatkowo spłaca kwotę wykorzystaną w określonym okresie spłaty wraz z odsetkami, a także prowizją za pożyczkę. Pożyczki mają kilka cech szczególnych:

- a) umowa kredytowa zastrzeżona jest wyłącznie dla banku;
- b) pożyczka jest długiem finansowym i wymagalnym, co oznacza, że dłużnik ma obowiązek zapłaty odsetek od wykorzystanej pożyczki, opłat za zwłokę, prowizji od udzielonej pożyczki;
- c) uznanie następuje po zawarciu umowy;

- d) przekazanie wolnych środków przez dłużnika jest elementem wykonania zawartej umowy;
- e) jest umową dwustronną, tj. pożyczkodawca, którym najczęściej jest bank, zobowiązuje się do przekazania dłużnikowi kwoty pieniędzy na czas oznaczony, natomiast pożyczkobiorca zobowiązuje się do wykorzystania kwoty zgodnie z umową i jej zwrotu, świadomy przez określony czas dodatkowych kosztów wynikających z jego wystąpienia;
- f) umowa musi obejmować warunki jej zawarcia;
- g) cel wykorzystania środków musi być określony w umowie. (Marcinkowska, 2013, s. 80).

Hipoteka pochodzi od greckiego słowa *hypotheca*, co oznacza obietnicę. Ma trzy znaczenia, tj. poręcza roszczenia finansowe względem nieruchomości, odnosi się do ksiąg wieczystych i hipotek oraz do kancelarii notarialnej, gdzie znajdują się wpisy do ksiąg wieczystych i hipotek. Hipoteka jest zabezpieczeniem spłaty długu, który powstaje, gdy wierzycielowi przysługuje ograniczone prawo własności w stosunku do nieruchomości (Bojanowska, 2010, s. 18).

2. KLASYFIKACJA KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

Istnieje wiele klasyfikacji rodzajów kredytów hipotecznych. Jedną z nich jest podział kredytu ze względu na ich przydatność. W tej klasyfikacji możemy wyróżnić:

- a) kredyt hipoteczny,
- b) kredyt budowlano-hipoteczny,
- c) pożyczkę hipoteczną.

Kredyty budowlano – hipoteczne udzielane są w całości za pośrednictwem banku. Środki wpłacane są na konto osoby sprzedającej nieruchomość w ramach umowy sprzedaży. Kredyt, może zostać udzielony na zakup domów, spółdzielczych wspólnot mieszkaniowych i innych nieruchomości. Kredyty budowlane i hipoteczne przeznaczone są dla osób fizycznych, spółdzielni mieszkaniowych oraz firm deweloperskich na budowę domów i mieszkań. Pożyczka ta spłacana jest jednorazowo lub w ratach (Pastuszka, 2015, s. 21-22). Z kolei pożyczki hipoteczne to środki finansowe udzielane na dowolny cel niekoniecznie związany z zakupem lub budową nieruchomości. Środki te pomogą dofinansować remonty, modernizację mieszkań i rozbudowę domów.

Na rynku dostępnych jest wiele różnych kredytów hipotecznych. Można je sklasyfikować ze względu na rodzaj płatności, termin spłaty, walutę kredytu, rodzaj konta wykorzystywanego do obsługi kredytu, system spłaty, zabezpieczenie czy cel.

Tab. 1. Klasyfikacje kredytów hipotecznych

| | |
|---|---|
| Forma wypłaty | <ul style="list-style-type: none"> – kredyt gotówkowy – kredyt bezgotówkowy |
| Okres spłaty | <ul style="list-style-type: none"> – kredyt krótkoterminowy – kredyt średnioterminowy – kredyt długoterminowy |
| Waluta | <ul style="list-style-type: none"> – kredyt złotowy – kredyt walutowy (dewizowy) – kredyty denominowane w walucie |
| Typ rachunku bankowego służącego do rozliczenia kredytu | <ul style="list-style-type: none"> – kredyty hipoteczne w rachunku kredytowym – kredyty hipoteczne w rachunku bieżącym |
| System spłat | <ul style="list-style-type: none"> – kredyty hipoteczne indeksowane z możliwością odroczenia spłaty części odsetek – kredyty z karencją spłaty kapitału przy pełnej obsłudze odsetek – kredyty z pełną spłatą bieżących odsetek i kapitału |

Źródło: Kredyt, Encyklopedia PWN,

<https://encyklopedia.pwn.pl/haslo/kredyt;3927269.html> [dostęp: 17.05.2023]

Powyższa klasyfikacja kredytów hipotecznych wyróżnia kredyty ze względu na formę wypłaty, dzieląc je na kredyty gotówkowe oraz bezgotówkowe. Następnym sposobem podziału kredytu hipotetycznego jest okres spłaty związany z czasem, który dłużnik ma na spłatę zobowiązania wobec banku. Wyróżnia się tu kredyty krótkoterminowe, średnioterminowe oraz długoterminowe. Kolejnym sposobem podziału kredytu hipotetycznego jest podział ze względu na walutę, w jakiej został udzielony. Dostępne są tu kredyty złotowe, walutowe oraz denominowane w walucie. Kredyty hipoteczne mogą zostać podzielone również ze względu na typ rachunku bankowego służącego do rozliczania kredytu. W tej klasyfikacji wyróżniamy kredyty w rachunku kredytowym bądź bieżącym. Ostatnim sposobem podziału jest system spłat.

3. PROCES OCENY ZDOLNOŚCI KREDYTOWEJ

Angażując się w kredytowanie, bank podejmuje pewne ryzyko utraty aktywa objętego umową, które nazywa się ryzykiem kredytowym. Może się to zdarzyć, podczas gdy sytuacja ekonomiczna pożyczkobiorcy gwałtownie się pogorszy, co może doprowadzić nawet do bankructwa. Aby zminimalizować ryzyko kredytowe, bank każdorazowo sprawdza zdolność kredytową kredytobiorcy (Oczkowski, 2019, s. 68). Zdolność kredytowa oznacza możliwość spłaty zadłużenia przez osobę wnioskującą o kredyt. Określa prawdopodobieństwo, z jakim osoba będzie w stanie wywiązać się z zaciągniętego zobowiązania, czyli spłacać raty w terminie. Klient zobowiązuje się do spłaty rat kapitałowych i odsetek, w momencie podpisania umowy zgodnie z ustalonym harmonogramem.

Głównym elementem zarządzania ryzykiem kredytowym jest badanie i analiza zdolności kredytowej klienta. Analiza ta jest procesem kompleksowym i najważniejszą częścią kredytu bankowego (Grzywacz, 2006, s. 154-168).

Zgodnie z prawem bank uzależnia przyznanie kredytu od zdolności kredytowej klienta. Klient jest zobowiązany do przesłania wszystkich dokumentów na żądanie banku oraz informacji niezbędnych do sprawdzenia jego pojemności. Zdolność kredytowa to zdolność i chęć terminowego i pełnego wywiązania się z warunków i zobowiązań umowy kredytowej. Wyróżniamy dwie kategorie zdolności kredytowej:

- a) zdolność formalno-prawna tj. wiarygodność prawna pożyczkobiorcy, co oznacza, że klient może podjąć kroki prawne, m.in. zawierać umowy kredytowe;
- b) wiarygodność materialna, tj. wiarygodność finansowa kredytobiorcy, która jest związana z reputacją klienta, sytuacją rodzinną i majątkową oraz analizą ekonomiczno-finansową (Wiatr M.S., 2019, s. 355).

Właściwa analiza zdolności kredytowej opiera się na pożyczkobiorcy i jego charakterystyce i może określić jego zdolność do spłaty kredytu. Zdolność kredytowa osoby fizycznej definiowana jest inaczej niż zdolność kredytowa firmy. Firma to grupa różnych pożyczkobiorców. Ważna jest tutaj wysokość kapitału, rodzaj i zakres działalności, pożyczana kwota oraz jej cel, wartość majątku trwałego i obrotowego, struktura tych aktywów, struktura kapitału, struktura pasywów, płynność przedsiębiorstwa, obroty i jakość produkcji, pozycja danej firmy na rynku, efektywność i wydajność kierownictwa i pracowników, ich kwalifikacje, otoczenie firmy oraz jej ekonomika.

Indywidualne cechy klienta mają znaczenie przy ocenie zdolności kredytowej osoby fizycznej. Do oceny sytuacji klienta musimy uwzględnić jego statut, czy też chęć posiadania własnego domu, mieszkania, wynajmowanie mieszkania, wspólne mieszkanie, dzielnica mieszkaniowa, czas spędzony w tej lokalizacji, posiadanie telefonu, cel kredytu (zakup samochodu, zakup AGD, spłata zadłużenia, podróż), utrzymanie rachunku bieżącego (konto ROR, konto oszczędnościowe, brak konta), wiek klienta, liczbę osób na utrzymaniu, staż u ostatniego pracodawcy, pracodawca i zawód, miesięczny dochód, termin spłaty kredytu.

4. KOSZTY ZWIĄZANE Z UDZIELENIEM KREDYTU

Kwota kredytu hipotecznego uzależniona jest od wartości nieruchomości i sytuacji finansowej kredytobiorcy. W celu ustalenia wartości nieruchomości, banki przeprowadzają wyceny. Banki hipoteczne zazwyczaj finansują 80% wartości nieruchomości, a kredytobiorca inwestuje resztę w formie darowizn osobistych. Czasami bank może zaproponować wyższą cenę niż szacowana wartość nieruchomości, ale wymaga to spełnienia dodatkowych warunków umowy kredytowej. Im wyższy wkład własny kredytobiorcy, tym tańszy kredyt hipoteczny (Karwowska, 2014, s. 40).

Tab. 2. Czynniki, które wpływają na koszt kredytu hipotecznego niezależnie od klienta

| | |
|--|--|
| Poziom bazowych stóp procentowych NBP | – im wyższe bazowe stopy procentowe (a tym samym inflacja), tym wyższy nominalny koszt kredytu |
| Poziom konkurencji i polityka cenowa banku | – im większa konkurencja, tym niższy koszt kredytu – koszt kredytu jest uzależniony od polityki cenowej banku |
| Regulacje prawne | – banki ustalając wysokość kredytu, muszą brać pod uwagę regulacje prawne (np. tzw. ustawa antylichwiarska) |

Źródło: Karwowska M., 2014, *Czynniki wpływające na atrakcyjność kredytu hipotecznego – analiza empiryczna*, *Finanse i Prawo Finansowe*, nr 2, s. 40.

Istnieją czynniki, na które potencjalni klienci nie mają wpływu. Kredytobiorca nie ponosi odpowiedzialności za poziom inflacji, politykę cenową banku czy zatwierdzone regulaminy. Jednocześnie przy składaniu oferty kredytowej banki biorą pod uwagę ww. czynniki, a także poziom podstawowych stóp procentowych, przepisy prawa czy oferty konkurencyjnych banków.

Kredytobiorca hipoteczny zobowiązuje się do spłaty swoich długów i innych związanych z tym wydatków, m.in. oprocentowanie pożyczki, opłaty lub marżę. Głównym kosztem pożyczki są odsetki, które stanowią procent spłacanej kwoty głównej. Czynnikiem wpływającym na to oprocentowanie jest okres kredytowania. Im jest on dłuższy, tym mniejsza jest wysokość spłaconych rat, a z drugiej strony zwiększa się całkowita wartość spłaconych odsetek. Istotny wpływ na wysokość oprocentowania ma również ocena klienta wystawiona przez bank. Jeśli klient ma niską zdolność kredytową, bank podwyższa oprocentowanie kredytu. Na wysokość oprocentowania kredytu hipotecznego może również wpływać specjalizacja banku. Jeśli bank nie specjalizuje się w kredytach hipotecznych, może to skutkować wyższym oprocentowaniem (Dobosiewicz, 2004, s. 67).

Istnieją również czynniki, na które potencjalny klient zainteresowany zaciągnięciem kredytu ma wpływ. Do takich czynników możemy zaliczyć np. historię kredytową, relację z bankiem czy też cechy indywidualne kredytobiorcy. Jeśli kredytobiorca zdaje sobie z nich sprawę, mogą one stanowić ważny argument w negocjacjach z bankiem w sprawie korzystnych warunków kredytowania. Jeśli je lekceważy, w sytuacji ubiegania się o kredyt, może być wykluczony z takiej formy wsparcia finansowego (Penczar, 2015, s. 13).

Klient banku musi liczyć się z prowizją lub innymi opłatami w ramach danego kredytu hipotecznego. Powyższa opłata pobierana jest przez bank w zamian za udzielony kredyt. Dodatkowe opłaty, z którymi kredytobiorca musi się liczyć to koszty związane z zakupem nieruchomości, takie jak opłaty notarialne. Stanowią one dodatkowy element udzielonego kredytu. Wśród kosztów pośrednio związanych z kredytem hipotecznym wyróżniamy:

- a) ofertę kredytową;
- b) wycenę nieruchomości;
- c) opłaty notarialne;
- d) ubezpieczenie z niskim udziałem własnym;
- e) ubezpieczenia majątkowe, ubezpieczenia na życie itp.;
- f) koszty stałe i księgowo;
- g) wydatki związane z urzędem skarbowym. (Stachura, 2023).

5. STRUKTURA PODMIOTOWA RYNKU KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

Głównymi osobami na rynku nieruchomości są inwestorzy, pożyczkodawcy i najemcy. Są to jednostki osobowe zainteresowane pozyskiwaniem środków na inwestycje i poszukujące w tym celu różnych form finansowania. Nieruchomości wymagają długoterminowych inwestycji na dużą skalę. Dlatego istnieje zapotrzebowanie na bezpieczne i rentowne źródła, które nie są obciążone nadmiernym ryzykiem. System finansowania nieruchomości oparty jest na bankach i długoterminowych kredytach hipotecznych.

Kredyty są podstawowym źródłem finansowania nieruchomości i są preferowane przez inwestorów i deweloperów. Obejmuje to zasadę „płać cudzymi pieniędzmi, jeśli to możliwe”. Innymi słowy, finansujesz swoją inwestycję za pomocą długu. Ma to wiele zalet, w tym:

- a) Niskie ryzyko inwestycyjne, ryzyko jest dzielone przez obie strony kredytu. Jest to szczególnie ważne, jeśli dochody z majątku nie wystarczają na pokrycie zadłużenia.
- b) Zachęty podatkowe, obniżenie podstawy opodatkowania z tytułu kosztów kredytu, zmniejszenie kwoty podatku dochodowego od odliczenia odsetek od kredytu od podstawy opodatkowania.
- c) Rozporządzanie prawami do własności, aczkolwiek w sposób mniej sprawiedliwy.
- d) Dźwignia finansowa mierzona dodatnim lub ujemnym zwrotem z kapitału własnego.

Polski rynek usług finansowych jest w dużej mierze zdominowany przez duże banki uniwersalne, dysponujące środkami krótkoterminowymi i poszukujące dogodnych lokalizacji. Portfel kredytów na nieruchomości jest dla nich atrakcyjnym i bezpiecznym rozwiązaniem. Pod względem podmiotowym bankowość hipoteczna jest adresowana do tych uczestników rynku nieruchomości, którzy szukając środków finansowych, jako zabezpieczenie mogą zaoferować hipotekę na nieruchomości. Hipoteka jest najpewniejszą kategorią zabezpieczeń rzeczowych, gwarantuje pewność spłaty kredytu.

Bank hipoteczny to instytucja specjalizująca się w udzielaniu kredytów hipotecznych i refinansowaniu papierami wartościowymi. Do jego zadań należą m.in. udzielanie kredytów hipotecznych na budowę, zakup i remont domów, udzielanie kredytów hipotecznych na budowę, zakup i remont nieruchomości komercyjnych, takich jak biura, sklepy, nabywanie wierzytelności z tytułu udzielonych przez inne banki kredytów zabezpieczonych nieruchomościami oraz kredytów niezabezpieczonych nieruchomościami (Mucha, 2023).

PODSUMOWANIE

Kredyt hipoteczny to zobowiązanie, którego podstawą jest zabezpieczenie w księdze wieczystej nieruchomości. Kredyt hipoteczny w obecnych warunkach jest bardzo często wykorzystywany, bowiem trudno jest wybudować dom, czy zakupić nieruchomość z własnych środków. Zapożyczenie się w banku za pomocą kredytu hipotecznego jest coraz bardziej powszechne. Niesie to za sobą dużo konsekwencji i ryzyka jednak właściwa analiza finansowa osoby ubiegającej się o taki kredyt sprawi, że nie powstaną niepotrzebne sytuacje, w postaci braku środków na ich oddanie do banku. Przed wzięciem kredytu należy przeprowadzić szczegółowy wywiad, dowiedzieć się wszystkich szczegółów, by nie popełnić błędu, który może zmienić całe życie. Należy tu w największym stopniu zwrócić uwagę na oprocentowanie kredytu hipotecznego, bowiem jest to jeden z najważniejszych parametrów w wyborze finansowania. To oprocentowanie najmocniej wpływa na całkowity koszt kredytu hipotecznego.

BIBLIOGRAFIA

1. Bojanowska A., 2010, *Historyczne uwarunkowania światowego rozwoju bankowości hipotecznej*, [w:] Szelańska A. (red.), *Współczesna bankowość hipoteczna*, Warszawa.
2. Dobosiewicz Z., 2004, *Kredyty i zabezpieczenia*, Warszawa.
3. Grzywacz J., 2006, *Podstawy bankowości*, Warszawa.
4. Karwowska M., 2014, *Czynniki wpływające na atrakcyjność kredytu hipotecznego – analiza empiryczna*, *Finanse i Prawo Finansowe*, nr 2.
5. Kredyt, Encyklopedia PWN, <https://encyklopedia.pwn.pl/haslo/kredyt;3927269.html>, [dostęp: 17.05.2023].
6. Kredyt, Słownik Języka Polskiego, <https://sjp.pwn.pl/sjp/kredyt;2564888.html>, [dostęp: 17.05.2023].
7. Marcinkowska M., 2013, *Pojęcie i charakterystyka produktów i usług bankowych*, [w:] M. Zaleska (red.), *Bankowość*, Warszawa.
8. Mucha M., *Bank hipoteczny – czym różni się od tradycyjnego banku?*, <https://finanse.rankomat.pl/poradniki/bank-hipoteczny-czym-jest/> [dostęp: 17.05.2023].
9. Oczkowski M., 2019, *Problematyka zdolności kredytowej jako przesłanki udzielenia kredytu*, *Internetowy Przegląd Prawniczy*, nr 3.
10. Pastuszka A., 2015, *Kreacja ryzyka kredytu hipotecznego w zarządzaniu*, *Zeszyty Naukowe Politechniki Częstochowskiej*, nr 18.

11. Penczar M., Barembruch A., Górski P., Liszewska M., 2015, *Odpowiedzialne korzystanie ludzi młodych z usług kredytowych*, Gdańsk.
12. Stachura I., *Koszty okołokredytowe – jak wpływają na ostateczną cenę oferty?*, <https://tiny.pl/9lrd9>, [dostęp: 17.05.2023].
13. Wiatr M. S., Niedziółka P., *Ryzyko kredytowe*, [w:] M. Zaleska (red.), *Świat bankowości*, Warszawa.

MORTGAGE MARKET IN POLAND

Abstract

Credit decisions depend on a number of factors. They result mainly from the creditworthiness assessment procedures developed by the bank and the determination of the degree of risk associated with the loan, which lies with the applicant for this method of financing (credit history, etc.). The mortgage loan, which is the subject of the article, can be used for real estate construction or land purchase. The purpose of the paper is to present the characteristics of the mortgage market in Poland in terms of definitions, classifications, credit assessment processes and related costs and their structure.

Keywords: mortgage, bank, cost.