

# Problemy i poglądy

*Dr Ewa Getka*  
Uniwersytet Szczeciński  
Wydział Nauk Ekonomicznych i Zarządzania  
Katedra Finansów

## BANKI HIPOTECZNE W POLSKIM SYSTEMIE BANKOWYM – SZANSE I ZAGROŻENIA

### Wprowadzenie

Określenie szans i zagrożeń funkcjonowania i rozwoju banku hipotecznego to temat złożony, wielopłaszczyznowy. Jest on ściśle związany z analizowaniem następujących grup czynników: czynniki zewnętrzne (szanse i zagrożenia dla branży i rynku banku, warunki pracy i płacy lokalne, krajowe, międzynarodowe) oraz czynniki wewnętrzne (szanse i zagrożenia banku, a także pracownicy, ich kwalifikacje, organizacja, motywacja). Niektóre z nich będą omówione w dalszej części opracowania.

Firma, która przestaje się martwić o swoją przyszłość aż do stanu paranoi – podkreśla Andrew S. Grove, prezesa Intel Corp. – jest skazana na zagładę<sup>1)</sup>. Aby firma była konkurencyjną, zwykle musi osiągać jeden z poniższych celów strategicznych albo kombinację kilku z nich<sup>2)</sup>:

- ❖ mieć niższe koszty prowadzenia działalności niż konkurencja,
- ❖ mieć bardziej zróżnicowany zakres działalności (produkty, rynki, klienci),
- ❖ skoncentrować się na niszy rynkowej (specyficzny produkt, rynek, rodzaj klientów) i być w tym lepsza niż konkurencja.

Zagrożeniem dla firmy może stać się nadmierna koncentracja na pojedynczych produktach na tle konkurencji, stopień trudności w przestawieniu firmy na inne produkty w przypadku dużych zmian rynku i otoczenia. Bank hipoteczny, ze względu

---

*Artykuł poświęcam pracownikom byłego Zespołu do spraw organizacji Banku Hipotecznego Pekao S.A. w Szczecinie.*

*Autorka*

du na specjalizację, może podlegać tym i wielu innym zagrożeniom, może też jednak wykorzystać możliwości, jakie stwarza specjalizacja. Musi mieć przy tym stale na względzie: zależność od zapotrzebowania na kredyty hipoteczne i na listy zastawne banku hipotecznego na tle konkurencji; udział w rynku takich samych produktów i substytutów (np. oferowanych przez banki uniwersalne); stosunek cen swoich produktów do cen konkurencji i średnich na rynku; strukturę produktów banku hipotecznego na tle popytu na nie; stopę zwrotu na listach zastawnych/kapitale a osiąganą z długoterminowych papierów rządowych i wiele innych elementów, które w sprzyjających warunkach przyczynią się do sukcesu.

W opracowaniu będzie omówiona istota i szczególna rola banku hipotecznego na tle banku uniwersalnego, a na tym tle będą poruszone niektóre zagadnienia wpływające na dwie podstawowe dziedziny działalności banków hipotecznych. Ze względu na koncentrację działalności **na kredytach hipotecznych** będą przedstawione niektóre szanse i zagrożenia związane z kredytowaniem rynku nieruchomości z uwzględnieniem oceny rynku nieruchomości w Polsce i perspektyw jego rozwoju, rynku kredytów mieszkaniowych oraz ryzyka kredytów na finansowanie nieruchomości. Druga podstawowa dziedzina działalności, która zostanie przedstawiona – to **listy zastawne**.

### 1. Istota i szczególna rola banku hipotecznego na tle banku uniwersalnego

Warunki do powstania w Polsce bankowości hipotecznej stworzyła ustawa z 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych<sup>3)</sup>, zwana dalej Ustawą. Została przygotowana na podstawie polskich przedwojennych przepisów dotyczących banków hipotecznych oraz ustawodawstwa krajów zachodnioeuropejskich, w tym w szczególności Niemiec; tworząc ustawę wykorzystano ich długoletnie doświadczenia.

Bank hipoteczny to bank specjalistyczny. Działa na rynku nieruchomości, wykorzystując efekty specjalizacji, innowacji i jakości obsługi. Wykorzystuje też możliwości refinansowania akcji kredytowej listami zastawnymi, chociaż wymaga to, zgodnie z ustawą, spełnienia wielu wymogów. Działalność banku hipotecznego jest odzwierciedlona w wielu podstawowych aktach prawnych przez bezpośrednie odesłanie do nich w ustawie<sup>4)</sup>.

Działalność ta to przede wszystkim:

- ❖ udzielanie kredytów hipotecznych,
- ❖ emisja listów zastawnych<sup>5)</sup>.

#### **Kredyty hipoteczne:**

- ❖ udzielane są przez bank hipoteczny na ściśle określony cel,
- ❖ zabezpieczeniem udzielonych kredytów są hipoteki na nieruchomościach, które stanowią podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych,
- ❖ obowiązkowe jest stosowanie zasady ostrożnej wyceny nieruchomości zabezpieczających kredyty będące podstawą emisji listów zastawnych. Wycena nieruchomości stanowiących zabezpieczenie udzielanych kredytów hipotecznych jest do-

---

## Problemy i poglądy

---

konywana na podstawie bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości<sup>6)</sup>, zgodnie z regulaminem wyceny zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Bankowego.

Czynności banków hipotecznych tworzą nową jakość w działalności specjalistycznych instytucji kredytowych. W celu odzwierciedlenia specyfiki banków hipotecznych ustawodawca zawarł **w ustawie wiele szczególnych wymogów pogłębiających różnice** pomiędzy bankami hipotecznymi a bankami uniwersalnymi.

**Główne różnice**, które bezpośrednio wpływają na funkcjonowanie banku hipotecznego, są związane z niżej wymienionymi czynnościami aktywnymi i pasywnymi banku hipotecznego:

- ❖ udzielanie kredytów zabezpieczonych hipoteką przy braku możliwości udzielania pożyczek hipotecznych, co w znaczny sposób ogranicza dopuszczalne formy generowania aktywów (udzielony kredyt do wysokości 60% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości przy możliwości zwiększenia jego wysokości do 80% tej wartości);
- ❖ nabywanie tylko wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych hipoteką oraz wierzytelności z tytułu kredytów nie zabezpieczonych hipoteką, lecz gwarantowanych lub poręczonych do pełnej wysokości kredytu wraz z należnymi odsetkami przez pierwszorzędne instytucje finansowe;
- ❖ nabywanie akcji i udziałów innych podmiotów (do 10% funduszy własnych), tylko w celu wykonania czynności banku hipotecznego;
- ❖ emitowanie hipotecznych listów zastawnych, których podstawę stanowią wierzytelności banku hipotecznego z tytułu: udzielonych kredytów hipotecznych zabezpieczonych hipoteką oraz nabytych wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych hipoteką;
- ❖ emitowanie publicznych listów zastawnych, których podstawę stanowią wprawdzie kredyty nie zabezpieczone hipotecznie, gwarantowane jednak lub poręczane przez pierwszorzędne instytucje.

**Listy zastawne**, jak i proces ich emisji są dokładnie określone przez ustawodawcę. Bardzo ważne jest w tym przypadku bezpośrednie odniesienie działalności emisyjnej (refinansowanie) do kredytów, wyceny nieruchomości i hipoteki. Znajduje to wyraz w następujących regulacjach:

- ❖ banki mogą refinansować kredyty zabezpieczone hipoteką tylko do 60% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości (art. 14 ustawy);
- ❖ wierzytelności stanowiące podstawę emisji listów zastawnych są wpisywane do rejestru zabezpieczeń (art. 24 ustawy);
- ❖ banki mogą wyemitować listy zastawne tylko w przypadku posiadania odpowiedniej wartości wierzytelności wpisanych do rejestru zabezpieczeń (art. 12 i 18 ustawy);
- ❖ nominalna wartość listów zastawnych znajdujących się w obrocie nie może przekroczyć nominalnej wartości wierzytelności stanowiących podstawę ich emisji (art. 18 ustawy);
- ❖ dochody odsetkowe z kredytów hipotecznych stanowiących podstawę emisji listów zastawnych nie mogą być niższe od kosztów odsetkowych z listów zastawnych (art. 18 ustawy).

---

## Bezpieczny Bank

---

Zapewnione są **dodatkowe standardy bezpieczeństwa banków hipotecznych**, m.in.:

- ❖ przy każdym banku hipotecznym powoływany jest powiernik, jako osoba zaufania publicznego działająca dla ochrony interesów wierzycieli z listów zastawnych;
- ❖ istnieje wymóg miesięcznej sprawozdawczości do Komisji Nadzoru Bankowego ze stanu zabezpieczenia listów zastawnych;
- ❖ obowiązuje szczególny nadzór Narodowego Banku Polskiego (np. jego uprawnienie do wybiórczego sprawdzania na koszt banku prawidłowości dokonywanych wycen nieruchomości zabezpieczających listy zastawne);
- ❖ w prawie upadłościowym jest zawarty przywilej egzekucyjny dla nabywców listów zastawnych (odrębna masa na zaspokojenie praw posiadaczy listów zastawnych, dopiero po ich zaspokojeniu pozostałe kwoty zwiększają masę upadłościową banku).

Zasady działalności banków hipotecznych i emisji listów zastawnych przyjęte przez ustawodawcę stworzyły **bezpieczny, stabilny, chociaż mało elastyczny system** bankowości hipotecznej<sup>7)</sup>. Istotne założenia, które przesądziły o kształcie polskiej ustawy, to:

- ❖ bezpieczeństwo listów zastawnych jako formy długoterminowej lokaty,
- ❖ stabilność banków hipotecznych jako emitentów listów zastawnych.

Bezpieczeństwo listów zastawnych wynika z faktu, że bank hipoteczny jest w gospodarce jedynym podmiotem uprawnionym do emitowania własnych hipotecznych i publicznych listów zastawnych. Nie bez znaczenia jest także przejrzystość procedur wykonywanych czynności a zarazem – w porównaniu z bankiem uniwersalnym – niewielki ich zakres, które to czynniki ułatwiają organom nadzoru bankowego kontrolę.

Mała elastyczność wynika z zawartych w ustawie limitów i ograniczeń zawężających zakres działalności banku hipotecznego w porównaniu z bankiem uniwersalnym. Zgodnie z ustawą bank hipoteczny może wykonywać tylko niektóre czynności bankowe banku uniwersalnego – np. ze względu na ograniczenia zawarte w art. 12 i 15 ust. 1 ustawy nie może prowadzić rachunków oszczędnościowych klientów indywidualnych oraz rachunków bieżących klientów instytucjonalnych. Ogranicza to jego możliwości w zakresie pozyskiwania z rynku najtańszego kapitału.

Wśród innych instytucji finansowych działających na rynku banki hipoteczne spełniają **szczególną rolę** w zakresie<sup>8)</sup>:

- ❖ rozwoju rynku nieruchomości przez aktywny udział w kredytowaniu budownictwa mieszkaniowego oraz nieruchomości o charakterze handlowo-usługowym i przemysłowym, co wynika, w określonych warunkach, ze zdolności banków (nie tylko hipotecznych) do kreowania i egzekwowania takich reguł gospodarowania, które potrafią uruchomić presję efektywnościową wobec podmiotów sfery realnej,
- ❖ rozwoju rynku finansowego w Polsce przez wylansowanie szczególnego rodzaju dłużnego papieru wartościowego, jakim jest list zastawny. List zastawny, który charakteryzuje się wysokim bezpieczeństwem lokowanych środków, wzbogaca rynek instrumentów dłużnych, dając potencjalnym inwestorom alternatywną formę lokaty środków w stosunku do obligacji skarbowych i komunalnych.

---

## Problemy i poglądy

---

Istnieje bezpośrednia zależność pomiędzy rynkiem kredytów hipotecznych a rynkiem hipotecznych listów zastawnych, co wiąże się z podstawową funkcją listu zastawnego jako źródła refinansowania udzielonych kredytów hipotecznych. Więcej kredytów hipotecznych, to więcej listów zastawnych; więcej listów zastawnych, to więcej kredytów hipotecznych.

Należy podkreślić, że **kredyty hipoteczne mogą być i są udzielane także przez banki uniwersalne**. Wraz ze wzrostem w aktywach udziału kredytów mieszkaniowych (w tym hipotecznych) banki te ponoszą jednak coraz wyższe ryzyko zachwiania, a nawet utraty płynności, wynikające z niedopasowania zapadalnych aktywów (tzw. długie kredyty, czyli kredyty mieszkaniowe/hipoteczne) i wymagalnych pasywów (krótkie depozyty)<sup>9)</sup>.

W przypadku banku hipotecznego przewagą może być niższa cena kredytu i korzystniejsze warunki kredytowania, w wyniku:

- ❖ dostępu do kapitału zewnętrznego, łatwiejszego (niż prowadzenie rachunków bankowych i depozytów) do pozyskania przez bank, przez zastosowanie zabezpieczenia kredytu do zabezpieczenia wierzytelności nabywców listów zastawnych i przez nałożenie przez ustawodawcę rygorystycznych (bezpiecznych) zasad prowadzenia działalności gospodarczej banku hipotecznego,
- ❖ niższych kosztów działalności banku specjalistycznego (efekt specjalizacji), zatem i niższych marż nakładanych przez bank w porównaniu z bankiem uniwersalnym, np. w Niemczech<sup>10)</sup> średnia marża w banku hipotecznym wynosi 0,7%, a w banku uniwersalnym 2%; średni udział kosztów w wygenerowanym zysku w bankach hipotecznych w 1998 roku stanowił 29,7%, a w bankach uniwersalnych 63,6%.

Jeżeli uwzględnimy wymienione wcześniej ustawowe ograniczenia i wymogi związane z refinansowaniem przez listy zastawne, a więc związane z bezpośrednim odniesieniem działalności emisyjnej do kredytów, do wyceny nieruchomości i do hipoteki, to szczególnie w początkowym okresie funkcjonowania banków hipotecznych na rynku ich przewaga radykalnie się zmniejsza. Ograniczenia te nie są bowiem stawiane bankom uniwersalnym, mającym inne źródło refinansowania kredytów. Muszą one jednak przestrzegać obowiązujących je norm ustawowych, nakładanych do celu zapewnienia bezpieczeństwa przyjętych depozytów.

Bank hipoteczny pełni nie tylko funkcję obserwatora rynku nieruchomości, lecz jednocześnie twórczo oddziałuje na jego rozwój, potrzeby mieszkaniowe zaś w połączeniu z poprawą warunków makroekonomicznych w gospodarce stwarzają korzystne przesłanki rozwoju tej wyspecjalizowanej instytucji. Wynika to ze szczególnego uzależnienia kondycji banku hipotecznego od sytuacji na rynku nieruchomości, podczas gdy kredytowanie tego rynku to tylko część działalności banku uniwersalnego i jego byt nie musi być z tym rynkiem żywotnie związany.

Kredytowanie rynku nieruchomości wiąże się koniecznością stałego, wielopłaszczyznowego analizowania zagadnień związanych z:

- ❖ rynkiem nieruchomości i prognozowaniem perspektyw jego rozwoju (badanie popytu statystycznego),

- ❖ zapotrzebowaniem na kredyt, czyli badaniem popytu realnego na kredyty mieszkaniowe/hipoteczne (tu powstaje dodatkowe pytanie, czy będzie to popyt na kredyt hipoteczny oferowany przez banki hipoteczne),
- ❖ ryzykiem kredytowym tej działalności.

## 2. Rynek nieruchomości w Polsce i perspektywy jego rozwoju

Koncentracja działalności banków hipotecznych (w aktywach) na kredytach hipotecznych wiąże się z koniecznością analizowania rynku nieruchomości i jego perspektyw. Złożoność tego zagadnienia najlepiej chyba zilustrują przedstawione wybrane elementy, zawężone w tym opracowaniu głównie do rynku mieszkaniowego.

Potrzeby mieszkaniowe zdeterminowane są:

- ❖ obecną sytuacją mieszkaniową,
- ❖ przemianami demograficznymi,
- ❖ koniecznością likwidacji zużytych technicznie zasobów.

Skalę potencjalnego możliwego popytu mieszkaniowego ilustruje tabela 1.

**Tabela 1. Potrzeby mieszkaniowe w latach 1995–2010**

Wyszczególnienie	Ogółem	Miasta	Wieś
Statystyczny deficyt mieszkań w 1995 r. (tys.)	1224	897	327
Ubytki zasobów w latach 1995–2010 (tys.)	1091	525	566
Przyrost liczby gospodarstw domowych (tys.)	1539	1437	102
<b>Razem potrzeby mieszkaniowe (tys.)</b>	<b>3854</b>	<b>2859</b>	<b>995</b>

Źródło: GUS i Instytut Gospodarki Mieszkaniowej.

Aby zaspokoić ten teoretyczny popyt mieszkaniowy, należy budować w badanym okresie ok. 260 tys. mieszkań rocznie. Jest to **statystyczne definiowanie** potrzeb mieszkaniowych jako luki pomiędzy liczbą gospodarstw domowych a liczbą jednostek mieszkaniowych. Natomiast **realny popyt** zależy od zamożności gospodarstw domowych oraz innych czynników gospodarczych i społecznych.

Z punktu widzenia perspektyw rozwoju rynku nieruchomości w Polsce niezbędne jest określenie przyszłego zapotrzebowania na kredyty mieszkaniowe. W tym celu należy rozpoznać bieżącą sytuację mieszkaniową, biorąc pod uwagę niżej omówione czynniki.

Można przyjąć znaczący wzrost potrzeb mieszkaniowych i wynikający z nich wzrost zapotrzebowania w zakresie finansowania, gdyż:

- ❖ w Polsce przypada 300 mieszkań na 1000 mieszkańców, w Unii Europejskiej prawie dwa razy więcej, więcej też w Rumunii (340), w Czechach (360), na Łotwie (375), Węgrzech (385);
- ❖ najszybciej rozwijającym się krajom udało się dotąd budować 10–15 mieszkań na 1000 mieszkańców, a w Polsce tylko ok. 2 mieszkania;

---

## Problemy i poglądy

---

- ❖ w Polsce niedobór mieszkań szacuje się na ponad 1 milion (w miastach 75%); do 2010 r. trzeba będzie wyburzyć co najmniej 500 tys. (dekapitalizacja substancji mieszkaniowej);
- ❖ w ostatnich 6 latach (1995–2000) zbudowano tylko ok. 453 tys. mieszkań, średnio 75 tys. rocznie (por. tabela 2);
- ❖ w 2000 r. oddano do użytku ok. 88 tys. mieszkań (1/3 na wsi); a liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 ludności wyniosła 2,3 (w miastach 2,9, na wsi 1,2);
- ❖ na 100 mieszkań przypadało ogółem w Polsce w 1988 r. 111,7 gospodarstw domowych, a w 1995 r. aż 113,0 gospodarstw<sup>11)</sup>;
- ❖ aby zaspokoić statystyczny popyt mieszkaniowy (uwzględniający też przyrost gospodarstw domowych), trzeba by budować 260 tys. rocznie do 2010 r., a prognozowana liczba oddawanych mieszkań to tylko ok. 100 tys. rocznie w najbliższych 5 latach;
- ❖ w ostatnich 10 latach odwróciły się proporcje między mieszkaniami oddanymi do użytku przez budownictwo indywidualne (1998 r. – 50%; 2000 r. – 40%), spółdzielnie (1998 r. – 32%; 2000 r. – 28%) i deweloperów (1998 r. – 12%, a już w 2000 r. – 24%).

**Tabela 2. Mieszkania oddane do użytku w latach 1991–2000 w Polsce**

Mieszkania w tys.	1991–1995	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Razem	101,4	67,1	62,1	73,7	80,6	82,0	87,8

Źródło: *Mały rocznik statystyczny Polski*, s. 219.

Niepokojącym zjawiskiem jest pogłębianie się różnic terytorialnych w rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Generalnie rozwija się ono najlepiej na terenach, na których szybko postępuje rozwój gospodarczy. W 2000 r. na 1000 osób najwięcej mieszkań oddano w województwie mazowieckim (5,0) i w podlaskim (3,1), a najmniej w opolskim (1,0) i śląskim (1,2).

W Polsce ciągle słabnie budownictwo wielorodzinne spółdzielcze, komunalne i zakładowe. Równocześnie od kilku lat obserwuje się dość intensywny rozwój prywatnych inwestycji mieszkaniowych w formie budownictwa willowego lub wielorodzinnego o standardzie znacznie podwyższonym w stosunku do przeciętnego, a także mieszkań oddanych przez deweloperów, głównie za środki przyszłych mieszkańców.

Strukturę własnościową mieszkań oddanych do użytku charakteryzują dane zawarte w tabeli 3.

Wartość mieszkań jako potencjalnego zabezpieczenia hipotecznego uzależniona jest przede wszystkim od wieku zabudowy mieszkaniowej oraz jej standardu technicznego. Strukturę wieku i standard zasobów mieszkaniowych w 1995 roku przedstawia tabela 4.

Niekorzystna sytuacja mieszkaniowa (deficyt mieszkań), przemiany demograficzne oraz konieczność likwidacji zużytych technicznie zasobów to czynniki, które determinują określone statystycznie potrzeby mieszkaniowe. Na podstawie powyższych danych nasuwa się istotny wniosek, że blisko 30% zasobów mieszkaniowych

**Bezpieczny Bank**

**Tabela 3. Mieszkania oddane do użytku**

Mieszkania w tys.	1991-1995	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Spółdzielcze	55,2	26,8	24,6	28,1	24,5	27,5	24,4
Komunalne	3,3	3,3	3,0	3,7	2,8	2,7	2,0
Zakładowe	6,1	2,5	1,6	1,4	0,8	1,0	1,2
Indywidualne	35,3	31,7	30,1	35,1	37,0	33,3	35,5
Deweloperzy	1,5	2,8	2,7	5,1	8,9	14,2	20,7
TBS	-	-	0,1	0,3	1,4	3,3	4,0
Razem	101,4	67,1	62,1	73,7	75,4	82,0	87,8
<b>Udział %</b>							
Spółdzielcze	54,4	39,9	39,6	38,1	32,5	33,6	27,8
Komunalne	3,3	4,9	4,8	5,0	3,7	3,3	2,3
Zakładowe	6,0	3,7	2,6	1,9	1,1	1,2	1,4
Indywidualne	34,8	47,2	48,5	47,6	49,1	40,6	40,4
Deweloperzy	1,5	4,2	4,3	6,9	11,8	17,3	23,6
TBS	-	-	0,2	0,4	1,8	4,0	4,5

Źródło: GUS.

**Tabela 4. Struktura wieku i standard zasobów mieszkaniowych**

Wyszczególnienie	Mieszkania wybudowane w latach				
	do 1945	1945-1970	1971-1978	1979-1988	1989-1995
Mieszkania (%)					
● kraj	29,9	30,4	18,5	16,0	5,2
● miasta	28,5	28,6	20,3	16,9	5,7
● wieś	32,8	34,1	14,9	14,0	4,2
Przeciętna powierzchnia mieszkania (m <sup>2</sup> )					
● miasta	58,9	52,8	55,9	66,9	73,8
● wieś	67,5	67,5	80,8	93,8	98,8
Udział mieszkań z łazienką (%)					
● miasta	58,9	93,6	98,7	99,2	99,0
● wieś	46,3	53,4	77,2	84,6	82,9

Źródło: GUS.



**zostało wybudowanych przed 1945 r.** Budynki z tego okresu charakteryzują się niskim standardem technicznym i wymagają poważnych nakładów. Stosunkowo nowoczesne mieszkania wybudowane według technologii lat 90. stanowią ok. 5% zasobów.

Do roku 2010 część istniejących zasobów powinna ulec likwidacji ze względu na stan techniczny. Ponieważ występuje zjawisko niedoinwestowania rynku mieszkaniowego oraz zdekapitalizowania nieruchomości, ze względu na ograniczone zasoby własne inwestorów można spodziewać się znaczącego wzrostu finansowania tej formy inwestycji przez banki, co stwarza szansę rozwoju banków hipotecznych w Polsce (obok banków uniwersalnych, które też będą kredytować ten rynek) przy coraz tańszych kredytach<sup>12)</sup>.

Z punktu widzenia banków ważny jest jednak nie tylko **statystyczny** popyt na mieszkania, chociaż wskazuje on na możliwość rozwoju tej dziedziny gospodarki. O wielkości akcji kredytowej banków decyduje **popyt realny** na kredyty mieszkaniowe/hipoteczne. Powstaje też dodatkowe pytanie – czy będzie to popyt na kredyt hipoteczny oferowany przez banki hipoteczne?

### 3. Rynek kredytów mieszkaniowych

Mieszkanie jest dobrem pierwszej potrzeby i jednocześnie dobrem bardzo drogim w stosunku do miesięcznych dochodów większości gospodarstw domowych. Udział kredytów mieszkaniowych w ogólnych wydatkach na budownictwo mieszkaniowe w Polsce jest dotychczas niski – ok. 10%, podstawowe źródło finansowania ciągle stanowią środki własne ludności – ok. 75%<sup>13)</sup>. Należy zwrócić uwagę na fakt, że w krajach Unii Europejskiej aż 80–90% inwestycji mieszkaniowych finansowanych jest z kredytów, w Niemczech kredyty mieszkaniowe stanowiły w ostatnich latach 70% wszystkich kredytów dla osób prywatnych.

Kredyt powinien więc mieć także w Polsce kluczowe znaczenie dla finansowania zakupu, budowy i remontów mieszkań. Warunkiem dostępności kredytów mieszkaniowych jest jednak niskie oprocentowanie, długi okres spłaty i duże rozmiary kredytu jednostkowego.

Jeszcze w 1995 r. kredytów mieszkaniowych udzielały cztery banki, w 1997 r. 27 banków, a ostatnio już prawie wszystkie większe banki oferują różne formy kredytów mieszkaniowych. W 1995 r. **kredyty mieszkaniowe dla osób prywatnych** wynosiły 0,6 mld zł, w 2000 r. 9,5 mld zł; kredyty mieszkaniowe dla podmiotów gospodarczych wzrosły w tym okresie nieznacznie, bo z 5,5 mld zł do 6,3 mld zł<sup>14)</sup>. Kredyty mieszkaniowe dla osób prywatnych były najbardziej dynamicznym segmentem rynku kredytów. W konsekwencji **ich udział w należnościach banków od osób prywatnych zwiększył się** z 10% w 1995 r. do 21,3% w 2000 r.

Wysoka dynamika rozwoju kredytów mieszkaniowych w ostatnich latach wynikała z wielu dość sprzyjających czynników ekonomicznych, takich jak:

- ❖ utrzymywanie się wysokiego tempa wzrostu PKB, któremu towarzyszył wzrost dochodów realnych ludności,
- ❖ spadająca inflacja i związane z tym potanie kredytu,
- ❖ rosnąca konkurencja na rynku usług bankowych wymuszająca coraz niższe marże.

Mimo wysokiej dynamiki rozwoju kredytów mieszkaniowych, udział tych kredytów zarówno w finansowaniu budowy nowych mieszkań i transakcji na wtórnym rynku nieruchomości, jak i w ogólnych należnościach banków z tytułu udzielonych kredytów jest ciągle mały. Barięą rozwoju kredytów mieszkaniowych było dotychczas ich wysokie oprocentowanie (np. oprocentowanie kredytów podstawowych w pierwszym półroczu 2001 r. średnio w 20 bankach wynosiło 20,67%<sup>15</sup>). Istotne jest też, że **udział kredytów zabezpieczonych hipoteką** jest ciągle jeszcze nieznaczący (w kredytach mieszkaniowych dla osób prywatnych 0,65%, a w kredytach mieszkaniowych dla podmiotów gospodarczych ok. 0,002% na koniec 2000 roku)<sup>16</sup>.

Generalnie w polskich bankach w zakresie finansowania sektora mieszkaniowego dominują kredyty o zmiennej stopie procentowej, spłacane przeważnie w systemie malejących rat, a tylko niekiedy w systemie spłat annuitetowych.

Z punktu widzenia celu kredytowania oferta banku hipotecznego nie różni się od oferty innych banków. Istotną przewagą produktów kredytowych oferowanych przez bank hipoteczny może być lepsze dopasowanie do potrzeb klientów i większa elastyczność warunków finansowych, dotyczących kredytowanego rynku nieruchomości, np.: naliczanie odsetek od kredytu według różnych metod (metodą saldową, annuitetową, indeksową), karencja w spłacie kapitału, stałe stopy procentowe na określony okres, długi okres spłaty, wysoka jakość obsługi klientów, zapewniona przez profesjonalne systemy informatyczne i narzędzia oprogramowania oraz przez wysoki poziom specjalistycznej wiedzy pracowników banku, skupionych na finansowaniu rynku nieruchomości. Jest to szansą rozwoju banków hipotecznych.

Jak wspomniano, **o wielkości akcji kredytowej banków decyduje popyt realny**. Nie można bowiem zapominać, że podstawowym warunkiem udzielenia kredytu jest zdolność kredytowa<sup>17</sup>. Poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych zależy więc głównie od dochodów gospodarstw domowych.

W ostatnich kilku latach w Polsce wzrost cen w budownictwie mieszkaniowym przewyższał wskaźnik inflacji<sup>18</sup> i – według danych Instytutu Budownictwa Mieszkaniowego – występowało duże zróżnicowanie cen pomiędzy miastami dużymi i małymi; na rynku wtórnym również utrzymywały się duże różnice w cenach mieszkań<sup>19</sup>.

W Polsce niekorzystnie kształtuje się relacja przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia<sup>20</sup> w podstawowych działach gospodarki narodowej do ceny 1 m<sup>2</sup> nowego mieszkania. Wynosi ona od 0,6 do 0,8 m<sup>2</sup>, podczas gdy w wielu krajach rozwiniętych za przeciętne wynagrodzenie można sfinansować od 2 do 2,5 m<sup>2</sup> mieszkania.

Interesujące są dane prezentowane przez GUS na podstawie składanych przez podatników zeznań podatkowych (PIT), które wskazują na niski stopień zamożności polskiego społeczeństwa:

- ❖ w 1997 r. na ponad 23 mln podatników zarabiano rocznie do 20 tys. zł aż 91,3%;
- ❖ w 1998 r. tych najmniej zarabiających (najniższa grupa podatkowa) było już 95%;
- ❖ w 2000 r. podatek dochodowy od osób fizycznych opłacało 24 miliony osób i 94,6% osiągnęło najniższe dochody, mieszczące się w pierwszym przedziale skali podatkowej, w drugiej i trzeciej grupie podatkowej było 5,4%.

W najniższej grupie podatkowej jest więc w Polsce ok. 95% podatników. W drugiej grupie podatkowej jest ok. 4%, a w najwyższej ok. 1%. Jeszcze niedawno banki uważały, że **tylko ta ostatnia grupa** jest w stanie na bieżąco inwestować w mieszkania.

---

## Problemy i poglądy

---

Należy podkreślić, że systematycznie, chociaż powoli, rośnie udział dochodów osób średnio i dobrze zarabiających w strukturze wpływów z podatku od dochodów osobistych: w 1997 r. – 32,98%, w 1998 r. – 34,86%, w 1999 r. – 45,5%, w 2000 r. – 47,81%.

Reasumując, można stwierdzić, że:

- ❖ najbardziej znacząca pierwsza grupa podatników (prawie 95%) nie jest w stanie na bieżąco inwestować w mieszkania; nie można bowiem pomijać faktu, że 80% zarobków osób z tej grupy pochłaniają wydatki na jedzenie;
- ❖ podatnicy mieszczący się w drugiej grupie podatkowej przy skumulowaniu zarobków rodziny są w stanie oszczędzać i zaciągać kredyty mieszkaniowe;
- ❖ podatnicy w najwyższej grupie podatkowej są w stanie na bieżąco inwestować w mieszkania.

Instrumentem przezwyciężenia trudności może być zatem kredyt mieszkaniowy (dla niższych grup podatkowych, a właściwie dla drugiej grupy) antycypujący przyszłe dochody właścicieli. Niepokojący jest jednak fakt, że udział podatników w pierwszej grupie podatkowej wzrósł od 1997 r., co może ograniczyć wzrost liczby kredytów mieszkaniowych. Niekorzystnym czynnikiem jest też wzrastająca stopa bezrobocia w ostatnich latach<sup>21</sup>.

Ponieważ potrzeby mieszkaniowe są wysokie i przy dotychczasowej niewysokiej zamożności społeczeństwa nie są w sposób zadowalający zaspokajane, wzrost realnego popytu na kredyty mieszkaniowe i hipoteczne będzie związany z poprawą relacji ceny metra kwadratowego mieszkania do przeciętnego wynagrodzenia, dalszym spadkiem inflacji i stóp procentowych w gospodarce, zmniejszaniem stopy bezrobocia. Korzystny wpływ mogą też mieć dalsze zmiany w sferze formalnoprawnej.

Banki hipoteczne w Niemczech posiadają 20% udziału w finansowaniu rynku mieszkaniowego i 50% udziału w finansowaniu rynku nieruchomości o charakterze gospodarczym. W Polsce to dopiero początki działalności banków hipotecznych i muszą one mieć czas na zbudowanie swych źródeł finansowania, by osiągnąć tak wysoki udział w rynku.

#### 4. Ryzyko kredytów na nieruchomości

Wszystkie transakcje o charakterze kredytowym, a więc także związane z finansowaniem zakupu lub budowy nieruchomości, obciążone są ryzykiem. Jego źródła można podzielić na ryzyko **wewnętrzne** (ryzyko przedsiębiorcy, ryzyko przedsiębiorstwa) i **zewnętrzne** (ryzyko regulacji prawnych danej działalności, ryzyko rynkowe, ryzyko w inwestycjach zagranicznych). Niemniej jednak na rynku kredytowania nieruchomości występują **dalsze, specyficzne źródła ryzyka**, np. cykl koniunktury gospodarczej, co ma wpływ na ceny m.in. budynków biurowych i na czynsze za powierzchnie biurowe.

Z doświadczeń państw Europy Zachodniej wynika, że rynek nieruchomości, podobnie jak każdy inny rynek inwestycyjny, nacechowany jest ryzykiem. Za szczególnie niebezpieczne uważa się inwestycje podejmowane przez inwestora (i bank finansujący) na szczycie koniunktury. Powinni oni podejmować inwestycje na tym rynku

w fazie wychodzenia „z dołka cenowego”, co pozwoli na spłacenie kredytu w fazie ożywienia rynku.

Pierwotnym źródłem ryzyka są **zmiany makroekonomiczne**. Koniunktura gospodarcza, stopy procentowe, struktura inwestycji i inne czynniki makroekonomiczne powodują „falowanie” cen nieruchomości i czynszów. W ośmiu miastach europejskich (Madryt, Londyn, Mediolan, Paryż, Frankfurt, Monachium, Bruksela i Amsterdam) w ciągu 15 lat (1980–1994) ceny budynków biurowych podlegały znacznym, zróżnicowanym wahanom<sup>22)</sup> i odchyłały się w dół od najwyższego indeksu od 12% do 65%. Odchylenia czynszu za powierzchnie biurowe odchyłały się w dół od 6% do 53%.

Ostrożna wycena bankowo-hipotecnej wartości nieruchomości stosowana w Polsce (zabezpieczająca przed odchyleniem cen w dół do 40%) w większości przypadków dobrze zabezpieczałaby interesy nabywców listów zastawnych, chociaż znaczące odchylenia w dwóch miastach europejskich (Madryt i Londyn) wskazują, że w długim okresie mogą na rynku nieruchomości następować także głębsze, niż przewidziano, zmiany cen<sup>23)</sup>.

Oprócz czynników makroekonomicznych istotny wpływ na poziom cen nieruchomości mają także czynniki regionalne i specyficzne cechy rozwiązań finansowych i prawnych stosowanych w poszczególnych krajach<sup>24)</sup>.

Bank finansujący ponosi ryzyko inwestycyjne klienta. Zarządzanie ryzykiem kredytowym w instytucjach finansowych bazuje na odpowiednich podstawach informacyjnych, ilustrujących stan rynku i pozwalających na prognozę jego rozwoju. Istotnym problemem w tym zakresie jest w Polsce ograniczony ciągle jeszcze zakres dostępnych informacji na ten temat, np.:

- ❖ ograniczone dane statystyczne na temat struktury transakcji na rynku nieruchomości, cen, czynszów, efektów regionalnych,
- ❖ brak analiz odnośnie do konsekwencji cenowych i koniunkturalnych na rynku nieruchomości po wejściu do Unii Europejskiej,
- ❖ ograniczona efektywność rynku finansowania nieruchomości (budowy i zakupu), zmienne stopy procentowe,
- ❖ intuicyjne podejście do ryzyka ze strony banków; w związku ze zwiększeniem udziału kredytów na finansowanie mieszkań w portfelu banków instytucje nadzorujące nie pozostawiły im jednak całkowitej dowolności w zakresie tworzenia baz danych dotyczących rynku nieruchomości<sup>25)</sup>.

Wszystkie te problemy muszą być rozwiązywane wspólnym wysiłkiem instytucji działających na rynku nieruchomości, w tym banków hipotecznych.

Właściwa ocena ryzyka kredytowego ma duże znaczenie dla banku kredytującego, ponieważ pogorszenie jakości portfela kredytowego instytucji finansowych oznacza brak spłaty rat kapitałowych i odsetek oraz konieczność tworzenia rezerw na należności nieregularne. W zależności od przyjętych rozwiązań szczegółowych w zakresie zasad finansowania nieruchomości, od skuteczności zabezpieczenia hipotecznego oraz windykacji, ryzyko kredytowe może w różnym stopniu wpływać na wyniki finansowe banków. Tendencje w tym zakresie są widoczne na przykładzie danych z niektórych krajów europejskich<sup>26)</sup>. Kredyty mieszkaniowe z problemami w obsłudze jako procent portfela kredytów hipotecznych stanowiły 5,5–7,8%, lecz straty bi-

lansowe jako procent portfela kredytów hipotecznych nie były wysokie i stanowiły 0,003% do 0,63%.

W Polsce w kredytach mieszkaniowych zabezpieczonych hipoteką w 2000 r. było 7,5% kredytów zagrożonych<sup>27)</sup>.

### 5. Rynek listów zastawnych

Wprowadzenie ograniczeń w działalności banków hipotecznych jest tylko i wyłącznie spowodowane wymogiem bezpieczeństwa listów zastawnych, a rozwiązania przyjęte w Polsce pokrywają się z rozwiązaniami obowiązującymi w krajach, w których emitowany jest list zastawny. Te kraje, które zastosowały zasadę specjalizacji, odniosły sukces w udziale emisji listów zastawnych swego kraju na rynku listów Unii Europejskiej, m.in. Niemcy (ponad 70%), Dania (ok. 12%), Szwecja (ok. 9%); wskazuje to, że sukces ten jest możliwy do osiągnięcia także przez polskie banki hipoteczne.

Listy zastawne stanowią w innych krajach atrakcyjny typ papierów dłużnych i cieszą się popytem wśród niektórych grup inwestorów<sup>28)</sup>; są nimi zazwyczaj fundusze powiernicze, emerytalne, towarzystwa ubezpieczeniowe, banki i korporacje. Istotne dla inwestorów są trzy podstawowe kryteria: rentowność, płynność, ryzyko. Rentowność listów jest odnoszona do oprocentowania bonów skarbowych i rozpiętość oprocentowania (*spread*) wynosi np. w Niemczech od kilkunastu do kilkudziesięciu punktów bazowych. Niskie ryzyko oznacza niską rentowność. Trudno jest jeszcze przewidzieć, jakie będą oczekiwania polskich inwestorów i jaka będzie ich ocena bezpieczeństwa listów zastawnych oraz jakie będą przewidywania dotyczące stabilności sytuacji makroekonomicznej w Polsce i inwestowania w papiery wartościowe o długim okresie wymagalności.

W gospodarce o ustabilizowanej stopie inflacji dominuje stałe oprocentowanie kredytów hipotecznych preferowane przez kredytobiorców, a listy zastawne są konstruowane w sposób analogiczny jak kredyty (biorąc pod uwagę stałą czy zmienną ich stopę, a także termin zapadalności).

Refinansowanie listami zastawnymi ma dla banku hipotecznego olbrzymie znaczenie. Biorąc pod uwagę obowiązujące przepisy dotyczące współczynnika wypłacalności, który w pierwszym roku działalności ma wynieść 15%, przełożenie na kredyty jest jak 1:7 (jeśli nie bierzemy pod uwagę wag ryzyka). Gdy refinansowanie pochodzi z **innych źródeł** niż listy zastawne, to bank może angażować się – zgodnie z ustawą – tylko do wysokości dwukrotności funduszy własnych. Wykorzystanie do kredytowania tylko i wyłącznie kapitału obniżałoby też drastycznie zwrot na kapitale i dźwignię finansową. Tak więc refinansowanie bez wykorzystania listów zastawnych hamowałoby znacząco wzrost akcji kredytowej banku hipotecznego.

Popyt na kredyty danego banku jest związany z ceną kredytów i sprawnością, profesjonalnością obsługi. Ceny te można jednak ustalić na pewnym minimalnym lub wyższym poziomie:

- ❖ cena kredytów jest ustalana w zależności od średniego kosztu pasywów (koszt refinansowania). To truizm, ale te instytucje finansowe, które będą mogły pozyskiwać środki taniej, by je potem taniej sprzedawać w formie kredytów, utrzyma-

ją się wśród konkurencji. Nie wydaje się, by było to łatwe zadanie – tylko listy zastawne, które miałyby wyższy ranking niż pozostałych banków, stwarzałyby taką możliwość;

- ❖ na konkurencyjność poziomu stóp oprocentowania kredytów mogą wpłynąć niskie koszty funkcjonowania banku, który może stosować wówczas niższą marżę.

Jeśli bank hipoteczny nie wypracuje lepszej jakości swych listów zastawnych niż inne wyspecjalizowane banki na rynku, jeśli nie uda mu się tak funkcjonować, by wystarczyły mu niższe marże (np. marża kosztów działalności, koszt ryzyka) niż innym wyspecjalizowanym bankom, to cena oferowanych przez niego kredytów nie będzie konkurencyjna.

Projektowanie emisji listów zastawnych i ustalenie ich oprocentowania wiąże się dla banku z ryzykiem wcześniejszej spłaty kredytów. Dla inwestora jest natomiast nie bez znaczenia, że właścicielem wierzytelności z tytułu kredytów pozostaje bank, a – w przypadkach problemów ze spłaceniem należności – wierzytelności te są zabezpieczeniem listów zastawnych obok kapitałów własnych banku i jego marki.

W Polsce trzeba wypracować **chłonność rynku na listy zastawne**. Emisje przeprowadzone przez banki hipoteczne są niewielkie i dotychczas są to tylko emisje niepubliczne<sup>29</sup>. Możliwość weryfikacji listów przez rynek, sprawdzenia ich płynności, dadzą dopiero emisje publiczne na rynku giełdowym. Należy się spodziewać, że znaczącym nabywcą staną się otwarte fundusze emerytalne, ponieważ papiery te – w porównaniu z rządowymi – są uznawane za niemal równie bezpieczne i mają wyższą rentowność.

Możliwość płynnego refinansowania listami zastawnymi będzie w decydujący sposób wpływać na płynne udzielanie kredytów przez bank hipoteczny. Dopiero gdy list zastawny jako papier wartościowy stanie się znany, a list danego banku hipotecznego będzie cieszył się uznaniem nabywców, czego wyrazem będzie popyt, wtedy zapewniona będzie płynność refinansowania.

Należy na koniec chociaż zasygnalizować wagę problemu **wyceny nieruchomości i jej związek z emisją listów zastawnych**. W banku hipotecznym służy ona określeniu bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości i jest podstawą decyzji o udzieleniu kredytu, ale jest także podstawą emisji listów zastawnych. Chodzi o to, aby wartość nieruchomości oszacowana w momencie udzielenia kredytu i emisji listów zastawnych zabezpieczała je w całym okresie istnienia wierzytelności hipotecznej i nie była niższa od wartości rynkowej nieruchomości w przypadku ewentualnej egzekucji. (np. w Niemczech przyjmuje się, że bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości jest średnio niższa 10–20% od bieżącej rynkowej wartości nieruchomości).

Powodzenie refinansowania kredytów hipotecznych zależy zarówno od przepisów, jak i od praktyki ich stosowania.

Zabezpieczenia spłaty udzielonego kredytu są we wszystkich bankach podobne; jest to zazwyczaj: hipoteka zwykła, przelew praw z polisy ubezpieczeniowej, weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową kredytobiorcy, czy stosowane zabezpieczenia **na okres przejściowy**. Zarówno banki hipoteczne, jak i uniwersalne podejmują te same działania w celu zabezpieczenia udzielonego kredytu.

Nieruchomość lub ograniczone prawo rzeczowe zostaje obciążone hipoteką, na mocy której bank będzie mógł dochodzić zaspokojenia swego roszczenia z nierucho-

---

## Problemy i poglądy

---

mości lub prawa, bez względu na to czyją stało się własnością, z pierwszeństwem nad wierzycielami osobistymi. Przed ustanowieniem podstawowego zabezpieczenia bank sprawdza, czy prawo wnioskodawcy do gruntu zostało ujawnione w księdze wieczystej. W przypadku wpisu w dziale czwartym hipoteki obciążającej nieruchomości/ograniczone prawo rzeczowe, niezależnie od rodzaju tej hipoteki (skarbową, umowną, przymusową, zwykłą), bank uniwersalny może, a **bank hipoteczny musi wykluczyć** przyjęcie tego zabezpieczenia, nie mogłoby bowiem być zabezpieczeniem listów zastawnych.

Ustawowe wymogi stawiane bankom hipotecznym odnośnie do bezpieczeństwa emitowanych listów zastawnych powodują, że w okresie zabezpieczeń przejściowych dane kredyty nie mogą stanowić podstawy emisji listów zastawnych. Podstawą emisji listów zastawnych jest dopiero kredyt zabezpieczony hipoteką. Zagrożeniem jest zbyt wolna działalność Wydziałów Ksiąg Wieczystych w Sądach Rejonowych (formalnie obowiązuje je do 14-dniowy termin).

Tak więc niektóre rozwiązania systemowe dotyczące banków hipotecznych mogą powodować **nie dość szybki przyrost źródeł refinansowania akcji kredytowej** wskutek wydłużania czasu emitowania listów zastawnych.

### Podsumowanie

- ❖ Pozycja prawna banków hipotecznych daje im określone przywileje, nakłada jednak liczne ograniczenia, nie pozostające bez wpływu na ich działalność.
- ❖ W Polsce jest zapotrzebowanie na kredyty hipoteczne, w określonych warunkach popyt realny na nie będzie wzrastać, banki hipoteczne jednak muszą mieć stale na uwadze, że klienci mogą otrzymać kredyt na nieruchomości także z innych źródeł, z którymi muszą one konkurować, oferując korzystniejsze dla klienta warunki.
- ❖ Z punktu widzenia klienta korzystanie z kredytów na nieruchomości może być w bankach hipotecznych tańsze, bank uniwersalny jednak nie musi stosować tak ostrych ograniczeń jak bank hipoteczny, uzależniając np. kwotę kredytu od wartości bankowo-hipotecznej.
- ❖ Podstawowe zagrożenia dotyczą podstawowych dziedzin działania: kredytów hipotecznych i listów zastawnych. Może wystąpić ograniczenie popytowe na kredyt hipoteczny, np. będzie wolniej, niż zakładano, rósł popyt efektywny i zdolność kredytowa klientów; mogą wystąpić ograniczenia w refinansowaniu akcji kredytowej emisjami listów zastawnych.
- ❖ Istotny wpływ na rozwój banków hipotecznych mają zmiany systemowe w otoczeniu banków hipotecznych, dalsze zmiany legislacyjne<sup>30)</sup> i praktyczna ich realizacja.
- ❖ Może wystąpić ryzyko związane z zarządzaniem w poszczególnych bankach hipotecznych, ale ten rodzaj ryzyka dotyczy też banków uniwersalnych.
- ❖ Inny, nie mniej ważny problem, to konkurencja dobrych **banków uniwersalnych**, które mają stabilną bazę depozytową, a ponadto od pewnego czasu podejmują usilne, permanentne działania, związane ze stałą presją na obniżkę kosztów, co nie pozostaje bez wpływu na oprocentowanie kredytów, oferowanych przez

---

## Bezpieczny Bank

---

te banki. Budujące dopiero swoje aktywa i pasywa banki hipoteczne mogą mieć – w świetle obowiązujących je bardzo ostrych wymagań ustawowych i wynikających z nich przepisów GINB – trudności z nasilającą się konkurencją, mają jednak wiele możliwości, by zająć swe miejsce na rynku.

### Przypisy

- <sup>1)</sup> Zob. szerzej: *Przetrywają tylko paranoicy*, Global Business 1997, nr 12.
- <sup>2)</sup> Zazwyczaj tylko niewielu firmom udaje się wdrożyć strategię będącą kombinacją dwóch lub trzech powyższych celów, zwykle firmy koncentrują się na jednym przez pierwsze kilka lat wdrażania strategii.
- <sup>3)</sup> Ustawa z 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych, Dz.U. z 1997 r., nr 140, poz. 940 z późn. zmianami; por. także A. Drewicz-Tułodziecka, O.M. Stöcker, *Komentarz do ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych*, Wyd. Prawnicze, Warszawa 2000.
- <sup>4)</sup> Należy do nich zaliczyć: prawo dewizowe, prawo o publicznym obrocie papierami wartościowymi, ustawa o obligacjach, prawo bankowe, ustawa o Narodowym Banku Polskim, prawo upadłościowe, ustawa o księgach wieczystych i hipotece, kodeks postępowania cywilnego, ustawa z 14 grudnia 1994 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym.
- <sup>5)</sup> W Europie Zachodniej instytucja kredytu hipotecznego oraz listu zastawnego znana jest już od przeszło stu lat. Rynek kredytów hipotecznych w Niemczech to najsprawniej funkcjonujący i największy rynek w Europie o wartości prawie 1 bln euro. Rynek ten charakteryzuje się ponad stuletnim doświadczeniem oraz ogromnym potencjałem finansowym. Innymi państwami w Europie, w których rozwinęły się banki hipoteczne, są: Dania, Szwecja, Wielka Brytania oraz kraje Beneluksu.
- <sup>6)</sup> Pod pojęciem bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości rozumie się wycenioną wartość nieruchomości, na której została ustanowiona hipoteka zabezpieczająca kredyty refinansowane ze środków uzyskiwanych w wyniku emisji listów zastawnych, zgodnie z zapisami ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Przy wycenie uwzględnia się nie tylko trwałe cechy nieruchomości (wartość rzeczowa), ale też dochody, które może uzyskać każdy posiadacz tej nieruchomości (wartość dochodowa).
- <sup>7)</sup> Doświadczenia zagraniczne potwierdzają, że specyficzne regulacje ustawowe bankowości hipotecznej oraz wielopoziomowy sposób nadzoru wpływają pozytywnie na bezpieczeństwo tych wyspecjalizowanych instytucji, a w konsekwencji na rozwój rynku nieruchomości. Bezpieczeństwo instytucji wyznacza niskie koszty kontroli i monitoringu banku hipotecznego ze strony nabywców listów zastawnych.
- <sup>8)</sup> Por. E. Getka, W. Szajner, *Bank hipoteczny jako nowa instytucja finansowa w Polsce*, w: Materiały konferencyjne Zachodniopomorski Rynek Nieruchomości, 4–5 listopada 1999 r., wyd. Szczecin – EXPO Biuro Promocji.
- <sup>9)</sup> Bank uniwersalny może ten problem rozwiązać, ale nie stanowi to przedmiotu niniejszego opracowania.
- <sup>10)</sup> Podane informacje pochodzą ze szkolenia *Banki hipoteczne i listy zastawne (dla organizatorów banków hipotecznych w Polsce)* w Związku Niemieckich Banków Hipotecznych w Berlinie, 1999 r.
- <sup>11)</sup> Por. *Mały rocznik statystyczny Polski*, GUS, Warszawa 2001, s. 215 (wg spisów w 1988 r. i w 1995 r.).
- <sup>12)</sup> Obszary działań w zakresie poprawy sytuacji w budownictwie mieszkaniowym, w tym dotyczące systemu kredytowania budownictwa czynszowego, zob. w: *Infrastruktura – klucz do*



---

## Problemy i poglądy

---

- rozwoju, Aneks nr 3, Rada Ministrów, 29 stycznia 2002 r., <http://www.umirm.gov.pl/programy.htm>
- <sup>13)</sup> Zgodnie z danymi Instytutu Budownictwa Mieszkaniowego podobne znaczenie jak kredyt miały – w ogólnych wydatkach na budownictwo – ulgi podatkowe (np. w 1998 r. 12%). Ważne znaczenie mają także nakłady z budżetu państwa na poszczególne formy wspierania mieszkalnictwa.
  - <sup>14)</sup> Por. *Sytuacja finansowa banków w 2000 r.*, Synteza, NBP, Warszawa, kwiecień 2001 r., s. 38.
  - <sup>15)</sup> Por. *Podstawowe informacje o mieszkalnictwie*, Biuletyn Informacyjny UmiRM, nr 15–16/2001.
  - <sup>16)</sup> Por. *Sytuacja finansowa...*, op.cit., s. 38.
  - <sup>17)</sup> Banki hipoteczne – podobnie jak banki uniwersalne – przed udzieleniem kredytu oceniają zdolność gospodarstwa domowego do spłaty kredytu wraz z odsetkami. Miesięczne maksymalne zobowiązanie wynikające ze spłaty rat kapitałowo-odsetkowych wnioskowanego kredytu nie może bowiem przekroczyć kwoty dochodu wolnego.
  - <sup>18)</sup> Wskaźnik inflacji (mierzony grudzień do grudnia roku poprzedniego jako wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych) w 1995 r. wyniósł 121,6%, a w 2001 r. już tylko 103,6%.
  - <sup>19)</sup> W 2001 r. ceny mieszkań w Polsce spadły w niektórych regionach nawet o 25% w wyniku spadku popytu realnego, a także gwałtownego wzrostu podaży. Zob. szerzej: *Idą jak czerstwe bułki*, Gazeta Wyborcza z 8 kwietnia 2002 r., s. 28.
  - <sup>20)</sup> Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w 1995 r. wynosiło 702 zł, a w 2000 r. 1924 zł; przeciętne miesięczne wynagrodzenie realne brutto w 2000 r. wzrosło do 124% w porównaniu z wynagrodzeniem w 1995 r. (por. *Mały rocznik statystyczny Polski*, op.cit., s. 163).
  - <sup>21)</sup> Bezrobocie rejestrowane, które na koniec grudnia 1997 r. wynosiło 10,3%, wzrosło na koniec grudnia 2001 do 17,4%.
  - <sup>22)</sup> Źródło: E. Gluch, *Gewerbliche Bauinvestitionen in ausgewählten EU-Staaten*, Frankfurt 1997.
  - <sup>23)</sup> Por. z informacjami dotyczącymi średnich cen mieszkań poszczególnych w województwach w Polsce w pierwszym półroczu 2001 r., zawartymi w art. *Idą jak czerstwe bułki*, Gazeta Wyborcza z 8 kwietnia 2002 r., s. 28.
  - <sup>24)</sup> Banki hipoteczne w Polsce muszą brać pod uwagę różne ograniczenia, np. w prognozie popytu gmin na kredyty hipoteczne uwzględniać, że przy wprowadzeniu do długu publicznego ustalonego procentowo zadłużenia gmin, przy coraz większym ich zadłużaniu, Ministerstwo Finansów ma uprawnienia do wstrzymania dalszego zadłużania gmin.
  - <sup>25)</sup> NBP opracował rekomendację J z 20 lipca 2000 r., dotyczącą tworzenia przez banki baz danych odnoszących się do rynku nieruchomości (Pismo przewodnie z 28 lipca 2000 r., sygn. NB/BASB/IV/331/00).
  - <sup>26)</sup> Por. A. Dübel, U. Pfeiffer, *Risikogewichtete Eigenkapitalanforderungen und die Risiken des gewerblichen Hypothekarkredits in Europa*, Frankfurt 1996 oraz NBP.
  - <sup>27)</sup> Por. *Sytuacja finansowa banków w 2000 r.*, op.cit., s. 38. Brak jest jeszcze szczegółowych informacji dotyczących kredytów hipotecznych w bankach hipotecznych.
  - <sup>28)</sup> Warto podkreślić, że popyt inwestorów na list zastawny emitowany przez banki uniwersalne nie zadowala emitentów i np. we Francji i Finlandii skutkiem tego zjawiska była pozytywna zmiana nastawienia co do celowości powoływania banków hipotecznych.
  - <sup>29)</sup> Por. I. Estko, *W drugim półroczu wreszcie większe emisje listów zastawnych*, Gazeta Wyborcza z 18 marca 2002 r.; *Zmiana planów emisyjnych*, Rzeczpospolita z 10 lipca 2001 r., nr 159.
  - <sup>30)</sup> Wiele szans i zagrożeń nie zostało w artykule nawet wspomnianych, np. procedury prawne prowadzące do przejęcia nieruchomości czy do eksmisji bez wyroku sądowego.
-