

## **MIEJSCE I ROLA BANKÓW HIPOTECZNYCH W POLSKIM SYSTEMIE BANKOWYM – SZANSE I ZAGROŻENIA**

### **(OMÓWIENIE DYSKUSJI)**

Głównym tematem seminarium, zorganizowanego przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny 25 kwietnia br., była bankowość hipoteczna. Dyskutowano na temat szans i zagrożeń tego segmentu bankowości. Osią dyskusji były referaty problemowe przedstawione przez dr Ewę Getkę oraz dr. Piotra Cyburta.

Prof. Stanisław Kasiewicz, otwierając seminarium, podkreślił, że BFG jest zainteresowany bankowością hipoteczną jako jednym z ważnych elementów polskiego systemu bankowego. Szczególną uwagę Fundusz poświęca stabilności systemu bankowego, która to stabilność może w dużej mierze zależeć od rozwoju bankowości hipotecznej. Banki hipoteczne w porównaniu z innymi podmiotami bankowymi charakteryzują się wysoką jakością aktywów, co pozwala postrzegać je jako podmioty bezpieczne. Ponadto w istotny sposób oddziałują na otoczenie gospodarcze, stymulując rozwój budownictwa, a pośrednio także całej gospodarki.

Aspektami, na których skupił się referat dr E. Getki, były:

- ❖ specyficzny charakter banków hipotecznych,
- ❖ konkurencja między bankami hipotecznymi i bankami uniwersalnymi,
- ❖ ocena krajowego rynku nieruchomości.

Główne akcenty, na których koncentrował się referat dr P. Cyburta, to:

- ❖ ewolucja polskiego rynku kredytowania nieruchomości,
- ❖ docelowy model krajowej bankowości hipotecznej,
- ❖ różnorodność rozwiązań zagranicznych.

Podczas seminarium w dyskusji panelowej wzięli udział eksperci bankowi, w tym specjaliści zajmujący się bankowością hipoteczną.

Podkreślano (M. Mikołajczyk), że regulacja ustawowa – wprowadzając ograniczenia w działalności banków hipotecznych – podniosła bezpieczeństwo tych banków. Dyskutowane obecnie zmiany w przepisach prawnych mają za zadanie poszerzyć zakres działania banków hipotecznych, jednocześnie nie zmniejszając ich bezpieczeństwa. Przykładem istniejących regulacji, które nie mają odpowiednika w analogicznych przepisach obowiązujących w innych krajach, jest ograniczenie możliwości finansowania działalności banków hipotecznych z innych źródeł niż listy zastawne. Uelastycznienie tej sfery działania mogłoby aktywizować bankowość hipoteczną.

Jednym z fundamentów rynku bankowości hipotecznej, wymagającym zmian, są regulacje prawa upadłościowego, które traktuje wierzycieli hipotecznych w sposób nieuprzywilejowany.

Należy pamiętać, że ograniczenia, które zostały zawarte w ustawie, wynikają z oceny zagrożeń występujących na rynku bankowym. Oceny dotyczyły zagrożeń, jakie istniały w momencie uchwalania tego aktu prawnego (E. Śleszyńska-Charewicz). Przyjęte ograniczenia zapewniły bankom hipotecznym odpowiedni poziom bezpieczeństwa. Z doświadczeń zagranicznych wynika, iż łatwiej jest deregulować rynek bankowy niż przeciwdziałać skutkom zbyt liberalnych regulacji przyjętych na początku. Bezpieczeństwo banku hipotecznego jest elementem warunkującym atrakcyjność listów zastawnych z punktu widzenia inwestorów finansowych.

Dla przyszłości bankowości hipotecznej kluczowe jest prawidłowe prognozowanie przyszłej ewolucji rynku. W przypadku rynku kredytów hipotecznych prognozowanie jest szczególnie trudne, ponieważ musi dotyczyć długiego okresu. Analizy rynku nieruchomości oparte na danych z ostatnich lat nie mają pełnej wartości informacyjnej, gdyż historia rynku nieruchomości nie obejmuje pełnego cyklu koniunkturalnego (R. Kowalski). Brak danych reprezentujących zmiany w pełnym cyklu koniunkturalnym nie pozwala na pełną i wiarygodną ocenę polskiego rynku.

Procesy zachodzące na rynku nieruchomości świadczą o rosnącym zainteresowaniu budownictwem czynszowym (Z. Krysiak). Częściowo wynika to ze zmniejszania się zdolności kredytowej klientów indywidualnych wskutek spadku ich zamożności. Z uwagi na problemy z prognozowaniem długoterminowym, w krótkim okresie być może to właśnie segment budownictwa czynszowego stanie się kluczowym rynkiem dla kredytu hipotecznego.

Niepodważalny wpływ na rynek nieruchomości, a w szczególności na bankowość hipoteczną, ma organizacja i efektywność działania systemu ksiąg wieczystych (G. Kołodziejska). Sprawny system ksiąg wieczystych jest warunkiem koniecznym do efektywnego działania banków hipotecznych oraz istotnym elementem całego rynku nieruchomości. Droga do zwiększenia efektywności systemu ksiąg prowadzi m.in. przez jego informatyzację. Prace nad informatyzacją systemu zostały już rozpoczęte i w przyszłym roku można oczekiwać stopniowego wprowadzenia elektronicznego systemu obsługi ksiąg. O skali przedsięwzięcia świadczą liczby opisujące wielkość systemu ksiąg wieczystych. Obecnie istnieje 15 mln ksiąg, a liczba ta rośnie o 700 tys. do 1 mln rocznie.

Wprowadzanie nowego systemu informatycznego będzie przebiegało etapami. W aktywnym obrocie jest tylko niewielka część ksiąg i właśnie ta część będzie w pierwszej kolejności objęta pilotażowym systemem elektronicznym. W rezultacie znacznie usprawniona powinna zostać praca sądowych wydziałów ksiąg wieczystych.

Troska o stworzenie efektywnego systemu ksiąg wieczystych powinna także pojawić się w zmianach w innych instytucjach, uczestniczących w procedurach hipotecznych, takich jak organy geodezyjne czy też instytucja notariatu.

Wolne tempo rozwoju banków hipotecznych świadczy o tym, że znajdują się one obecnie w gorszej pozycji konkurencyjnej niż banki uniwersalne (T. Zywczyk). Ta gorsza pozycja wynika m.in. z przepisów prawa. Aby zdynamizować rynek nieruchomości i finansowanie tego rynku, należy, być może, rozważyć możliwość dopuszczenia banków uniwersalnych do emitowania listów zastawnych. Tego typu uprawnienia mogłyby być uzyskiwane w drodze rozszerzania już wydanych licencji bankowych. Byłby to sposób na popularyzację bankowości hipotecznej.

---

## Problemy i poglądy

---

Bardzo dobrym przykładem działań na rynku jest sekurytyzacja kredytów hipotecznych dokonana przez Bud-Bank, który działając na zasadach banku hipotecznego, wyemitował obligacje na podstawie pakietu tychże kredytów (W. Dziewulski). Wielkość emisji wynosiła 10 mln zł. O efektywności tego typu refinansowania świadczą uzyskane marże. Pierwsza transza została sprzedana z marżą dla nabywcy wynoszącą 1,4 pkt. proc. ponad benchmark, którym było oprocentowanie obligacji pięcioletnich. Marża banku wynosiła 2,5 pkt. proc. Druga transza została sprzedana na innych warunkach. Marże wynosiły odpowiednio 1,1 i 1,5 pkt. proc.

Podsumowując, należy stwierdzić, że rozwój bankowości hipotecznej jest niezbędny, jeżeli ma dojść do faktycznego ożywienia krajowego budownictwa, co z kolei jest prezentowane jako jeden z priorytetów polityki gospodarczej. Rozwój rzeczywisty jednak będzie możliwy tylko wtedy, gdy zabezpieczenie hipoteczne stanie się wystarczająco wiarygodne (prof. A. Wiśniewski). Słaba dotychczas pozycja wierzyciela hipotecznego nie zachęca do stosowania tego typu zabezpieczeń. Tylko gwarancja efektywnego odzyskania zabezpieczonych hipoteką wierzytelności może zdynamizować rynek kredytów hipotecznych udzielanych zarówno przez banki hipoteczne, jak i banki uniwersalne.

*Opracował Tomasz Obal*