

## Rola bankowości hipotecznej w finansowaniu inwestycji mieszkaniowych

Celem niniejszego artykułu jest określenie roli kredytów hipotecznych w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa polskiego na tle aktualnej sytuacji mieszkaniowej i zasobów finansowych ludności. Ponadto artykuł dowodzi tezy, że najlepszą formą udzielania hipotecznych kredytów mieszkaniowych jest bankowość hipoteczna. Na tym tle pokazany został aktualny stan i bariery rozwoju banków hipotecznych w Polsce.

### Sytuacja w budownictwie mieszkaniowym

Sytuacja mieszkaniowa społeczeństwa polskiego nie może być oceniona pozytywnie. Pod względem liczby mieszkań na 1000 mieszkańców (ok. 300) Polska znajduje się na przedostatnim miejscu wśród krajów postkomunistycznych tuż przed Albanią. Sytuacja mieszkaniowa obywateli państw Europy Zachodniej jest nieporównywalnie lepsza. Na 1000 mieszkańców przypada tam 400-450 mieszkań [Łaszek, 2004].

Wśród dostępnych zasobów mieszkaniowych sporą część stanowią mieszkania w budownictwie wielorodzinnym – blokowym. Obecnie obserwujemy postępujące zużycie tych budynków, zwłaszcza wykonanych z tzw. wielkiej płyty. W związku z tym, przy ciągłych problemach finansowych spółdzielni mieszkaniowych, może mieć miejsce ich postępująca degradacja. Wśród obecnie zajmowanych mieszkań część również stanowią lokale w kamienicach wymagających kapitalnego remontu bądź nadających się do rozbiórki. Szacuje się, że do 2010 roku trzeba będzie wyburzyć co najmniej 500 tys. mieszkań<sup>1</sup>.

Rozwój budownictwa mieszkaniowego w całym okresie powojennym przedstawia tablica:

Tablica 1

Mieszkania oddane do użytku w wybranych latach

Lata	1950	1960	1970	1980	1990	1992	1994	1996	1998	2000	2001	2002	2003
Mieszkania oddane do użytku (w tys.)	59,5	142,1	194,2	217,1	134,2	133,0	76,1	62,1	80,6	87,8	106,0	97,6	162,7

Źródło: [Łaszek, 2004] oraz Roczniki statystyczne GUS 2001-2004

\* Autorka jest pracownikiem Wyższej Szkoły Handlowej w Radomiu. Artykuł wpłynął do redakcji w listopadzie 2004 r.

<sup>1</sup> Badanie rynku budowlanego – monitoring 2003, Instytut Rozwoju Miast. Zakład Mieszkalnictwa.

Obserwując sytuację mieszkaniową Polski na przestrzeni kilkudziesięciu lat widzimy, że w całym okresie powojennym następował systematyczny wzrost zasobu mieszkaniowego. Problem polegał jednak na tym, że budownictwo mieszkaniowe nie nadążało za procesami demograficznymi związanymi zarówno ze wzrostem liczby ludności, jak też z migracjami ze wsi do miast oraz z małych miast do dużych. Konsekwencją tego był deficyt samodzielnych mieszkań (w latach osiemdziesiątych 1,5-1,8 mln) [Łaszek, 2004] oraz współzamieszkiwanie młodych małżeństw z gospodarstwami rodziców.

W latach dziewięćdziesiątych, równoległe z niższymi rozmiarami budownictwa, miało miejsce słabnięcie dynamiki procesów demograficznych. Sytuacja mieszkaniowa uległa w związku z tym poprawie. Według Instytutu Gospodarki Mieszkaniowej obecnie deficyt mieszkań zmniejszył się do ok. 600 tys. Co prawda poziom zaspokojenia innych potrzeb jest podobnie niepełny jak potrzeb mieszkaniowych i ogólnie wiąże się z niewysokim poziomem rozwoju gospodarczego, ale w zakresie mieszkalnictwa występuje znaczna różnica w porównaniu do najbogatszych krajów postsocjalistycznych, a zwłaszcza krajów Europy Zachodniej.

Rzeczywiste rozmiary budownictwa w latach 90. były większe niż wykazywała statystyka, gdyż fikcyjnie nie kończono mieszkań z powodu ulgi budowlanej w podatku dochodowym oraz ze względu na podatek od nieruchomości (w momencie zakończenia budowy inwestor zaczyna płacić podatek od działki i domu mieszkalnego, wcześniej płaci podatek tylko od samej działki). Sprawa została ostatecznie unormowana w 2003 roku, mianowicie weszła w życie zapowiadana wcześniej zmiana ustawy Prawo budowlane przewidująca wzmożone kontrole zakończonych budów i kary pieniężne za przeciąganie terminu zakończenia inwestycji. Zmobilizowała ona inwestorów do formalnego zgłaszania zakończenia budowy. Na skutek tego w lipcu ubiegłego roku zaobserwowano znaczny (kilkukrotny, w porównaniu z miesiącami poprzednimi) wzrost liczby mieszkań oddanych do użytku, miesiąc później sytuacja wróciła do normy. Miało to wpływ na wysoką liczbę mieszkań oddanych do użytku w 2003 r.

Czynnikami determinującym przyszłe potrzeby mieszkaniowe są procesy demograficzne oraz stan zasobu mieszkań. Według prognoz ludność Polski zwiększy się w porównaniu z rokiem 2000 o 142 tys. do roku 2010 i o 357 tys. do roku 2020. Potem nastąpi spadek liczby ludności. Poza tym do roku 2010 będzie wchodziło w wiek zakładania rodzin pokolenie wyżu demograficznego z lat 70. i 80., które zgłosi zapotrzebowanie na nowe mieszkania [Łaszek, 2004]. Można oczekiwać więc zwiększenia potrzeb mieszkaniowych właśnie w obecnym dziesięcioleciu. Zapotrzebowanie to ujawni się jednak w postaci efektywnego popytu tylko pod warunkiem, że młode małżeństwa będą miały środki na zaspokojenie tych potrzeb.

Aby dojść do standardów Europy Zachodniej, (co najmniej 400 mieszkań na 1000 mieszkańców, wobec 300 obecnie w Polsce) należy wybudować ok. 3.860 tys. mieszkań. Jeżeli rocznie będziemy oddawać do użytku ok. 160 tys. mieszkań, tak jak w roku 2003, zajmie nam to prawie 25 lat, przy zachowaniu wszystkich obecnie zajmowanych mieszkań. Okres dochodzenia do stan-

dardów Europy Zachodniej jednak wydłuży się, gdyż mieszkania obecnie eksploatowane ulegają zużyciu i część z nich trzeba będzie wyłączyć z eksploatacji. Szacuje się, że takich mieszkań do roku 2010 będzie co najmniej 500 tys. Widzimy zatem, że konieczne jest zwiększenie liczby mieszkań oddawanych do użytku każdego roku.

Analizując liczbę mieszkań oddawanych do użytku w ciągu ostatnich lat widzimy, że sytuacja w budownictwie po kilku latach ustabilizowania zaczyna się poprawiać. Jest to zapewne reakcja na mocno ożywiony popyt, jaki obserwujemy ostatnio na rynku nieruchomości. Początkowo popyt ten był prawdopodobnie wynikiem różnych spekulacji towarzyszących pracom nad kształtem przepisów podatkowych dotyczących mieszkań i obaw z tym związanych. Mianowicie, zapowiedź 22% VAT-u związanego z budową i zakupem mieszkań dość skutecznie zmobilizowała noszących się z zamiarem zakupu lokalu mieszkalnego do przyspieszenia tej decyzji. Jednakże poprawiające się perspektywy rozwoju gospodarczego utrwaliły zwiększony popyt na mieszkania. Ożywienie dotyczy jednak w dużym stopniu rynku wtórnego nieruchomości, tj. nieruchomości już wcześniej zajmowanych. Zapewne jest to związane z faktem, że budowa nowych budynków jest sprawą długoterminową i nie jest możliwy znaczny przyrost liczby oddawanych do użytku lokali w krótkim okresie dobrej koniunktury. Zaobserwowano jednak wzrost liczby wydawanych pozwoleń na budowę, co korzystnie rokuje na przyszłość.

Rosnący popyt przy niewiele zwiększających się zasobach mieszkaniowych spowodował natomiast wzrost cen mieszkań. Dotyczy to zwłaszcza mieszkań małych o metrażu 38-50 m<sup>2</sup> oraz luksusowych apartamentów. Mniejsze jest zainteresowanie domami jednorodzinnymi, dlatego ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> są niższe. Dodatkowo zauważono, że oszczędzający wycofują środki z lokat z zamiarem ulokowania ich w nieruchomości. Zapewne jest to częściowo spowodowane niskim oprocentowaniem depozytów, inwestycja w nieruchomości (niewielkie mieszkanie na wynajem) wielu osobom wydaje się bardziej opłacalna. Inwestorzy budowlani napotykać jednak na różne ograniczenia natury prawno-administracyjnej. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jest konsumpcją o znaczeniu ogólnospołecznym. Konsekwencją tego jest wysoko polityczny charakter sektora, kolejne ekipy rządzące wprowadzają więc swoje własne programy naprawcze, często skreślając dążenia i osiągnięcia poprzedników. Ogólnie jednak koncentrowano się do tej pory na stronie popytowej (ulga budowlana, dopłaty do oprocentowania kredytów), zaniedbując stronę podażową. W wyniku tego nie podjęto skutecznych działań na rzecz ograniczania barier utrudniających podjęcie budowy lub wydłużających jej cykl inwestycyjny (np. ograniczenie podaży gruntów budowlanych w miastach, będących często w posiadaniu dużych spółdzielni mieszkaniowych, brak planów przestrzennych). Wszystko to powoduje wydłużanie okresu realizacji inwestycji i w konsekwencji opóźnianie podaży w stosunku do popytu. Są to problemy, które muszą być w końcu rozwiązane.

Obserwowana obecnie dobra koniunktura w gospodarce powinna jednak stopniowo poprawiać sytuację w budownictwie. Oczekuje się wzrostu PKB w tym roku powyżej 5%, w 2005 zapowiadany jest wzrost sześcioprocentowy.

Poprawa nie nastąpi jednak natychmiast, gdyż cykl realizacji budów jest dość długi. Poprawa sytuacji mieszkaniowej nastąpi w przypadku ogólnego zwiększenia poziomu dobrobytu. Aby dojść do poziomu krajów o rozwiniętej gospodarce rynkowej musimy zmniejszyć dysproporcję pomiędzy poziomem dochodów notowanym u nas i w krajach Europy Zachodniej. Duże znaczenie i dla podaży mieszkań i dla efektywnego popytu na nie ma też stworzenie sprzyjających warunków kredytowania całego sektora nieruchomości mieszkaniowych.

### **Znaczenie bankowości hipotecznej w finansowaniu inwestycji mieszkaniowych**

W warunkach polskich, gdzie zarobki większości społeczeństwa są niskie, a ceny nieruchomości porównywalne z cenami w znacznie bogatszych krajach, zakup lokalu mieszkalnego jest dla większości społeczeństwa niemożliwy bez sięgania po środki z zewnątrz. Przeciętne wynagrodzenie w Polsce wystarcza na zakup nieco ponad 1 metra<sup>2</sup> najtańszego mieszkania. W zasadzie, aby móc kupić własne mieszkanie, trzeba mieć dochody co najmniej dwukrotnie wyższe od przeciętnych. W krajach Europy Zachodniej przeciętne wynagrodzenie wystarcza na zakup kilkakrotnie większej powierzchni mieszkalnej.

Zapotrzebowanie na mieszkania można sklasyfikować na pierwotne i wtórne. Zapotrzebowanie pierwotne tworzone jest przez przyrost netto liczby gospodarstw domowych, co ma bezpośredni związek z liczbą zawieranych małżeństw. Liczba zawartych związków małżeńskich w ciągu ostatnich lat wykazywała tendencję spadkową. Jest to sytuacja niepokojąca z uwagi na to, że ludność w wieku 18-29 lat, czyli w wieku najczęściej zawieranych związków małżeńskich stanowi najliczniejszą grupę wiekową<sup>2</sup>. Są to osoby urodzone w wyżu demograficznym lat siedemdziesiątych i początku osiemdziesiątych.

Istnieją zatem różne powody, które zniechęcają młode osoby do zawierania związków małżeńskich. Oprócz różnych uwarunkowań socjologicznych przyczyn można się dopatrywać m.in. w sytuacji ekonomicznej, tj. braku pracy – konieczności pozostania na utrzymaniu rodziców. Kolejną przyczyną może być brak własnego mieszkania i słabe perspektywy na poprawę tej sytuacji. Tak więc sytuacja mieszkaniowa ma bezpośredni związek z sytuacją społeczną, co może mieć poważne konsekwencje w przyszłości związane ze starzeniem się społeczeństwa.

Zapotrzebowanie wtórne natomiast wynika z chęci zamiany mieszkania już zajmowanego na inne. Często poszukiwane jest mieszkanie lepsze i większe, o wyższym standardzie, ale zdarza się też, że ludzie poszukują mieszkań tańszych w utrzymaniu, a co za tym idzie gorszych – w związku z pogorszeniem sytuacji materialnej. Mobilność związana jest ze zmianami na rynku pracy i cyklami życia rodzin. Wtórne zapotrzebowanie mieszkaniowe zaspokajają przede wszystkim starsze gospodarstwa domowe o uregulowanej sytuacji ekonomicznej.

---

<sup>2</sup> Według danych GUS – Rocznik Statystyczny 2003.

Jak widzimy, sprawny system finansowania mieszkalnictwa ma znaczenie ogólnospołeczne. Brak poprawy w tym zakresie może odbić się niekorzystnie na całej gospodarce. Dlatego tak ważne jest udoskonalenie modelu kredytowania nieruchomości mieszkaniowych. Dotychczasowe działania w tym kierunku nie były bowiem wystarczające.

Biorąc pod uwagę niewielkie, 40-metrowe mieszkanie i niewysoką cenę 3000 zł/m<sup>2</sup> otrzymujemy niezbędne nakłady finansowe w wysokości 120 000 zł. Jeśli przyszły nabywca mieszkania chciałby ubiegać się o stosunkowo niewielki w tej sytuacji kredyt w wysokości 100 000 zł (przy około dwudziestoprocentowym wkładzie własnym), to bank niewątpliwie zażąda wiarygodnego zabezpieczenia spłaty tego długoterminowego kredytu i odsetek od niego. Zabezpieczenia w rodzaju poręczeń tutaj się nie sprawdzają, ze względu na zbyt duże ryzyko zarówno banku, jak i poręczyciela. W zasadzie jedynym solidnym zabezpieczeniem kredytu mieszkaniowego jest zapis o zadłużeniu w księdze wieczystej nieruchomości, czyli hipoteka. Takie zabezpieczenie umożliwi bankowi windykację należności w przypadku problemów ze spłatą.

Stąd dla finansowania budownictwa mieszkaniowego logicznie przewidziana jest forma kredytów hipotecznych. Kredyty te mogą być wykorzystywane na finansowanie zakupu lokalu lub budowy domu na jego remont, na wykup mieszkania kwaterunkowego lub przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność, budowę domów letniskowych lub lokali użytkowych.

Od kilku lat toczy się w Polsce dyskusja dotycząca wyboru modelu finansowania mieszkalnictwa. Ogólnie mówiąc mamy do wyboru kilka systemów funkcjonujących w krajach o rozwiniętej gospodarce rynkowej, spośród których najważniejsze to:

- system oparty na bankach uniwersalnych z ich tradycyjną formą pozyskiwania środków opartą na depozytach bankowych,
- system oparty na specjalistycznych bankach hipotecznych z formą refinansowania kredytów poprzez emisję listów zastawnych,
- system oparty na sekurytyzacji aktywów<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Sekurytyzacja jest formą pozyskiwania kapitału za pomocą emisji dłużnych papierów wartościowych (asset – backed securities – ABS). W przypadku banków komercyjnych chodzi zwłaszcza o emisję papierów wartościowych zabezpieczonych na nieruchomościach, takich jak obligacje hipoteczne. W naszym przypadku sekurytyzacja ma dotyczyć głównie banków uniwersalnych, które wydzielają pewną pulę aktywów z przeznaczeniem na zabezpieczenie emisji papierów wartościowych i tą drogą pozyskują środki na akcję kredytową. Jest to alternatywa dla banków, które nie mogą emitować listów zastawnych. Model sekurytyzacyjny różni się zatem od tradycyjnego modelu banków uniwersalnych formą pozyskiwania środków na akcję kredytową. Trwają dyskusje, czy jest to bezpieczny sposób zdobywania środków w krajach, gdzie przyjęto bardziej liberalne zasady ich zabezpieczania wielokrotnie powodowało to problemy. Tak więc ważne jest stworzenie skutecznego systemu norm ostrożnościowych dla emisji tych instrumentów. W bieżącym roku dokonana została nowelizacja prawa bankowego, która wprowadziła także przepisy dotyczące sekurytyzacji wierzytelności bankowych, tym sposobem sekurytyzacja aktywów przez banki uniwersalne jest już możliwa, ustawodawstwo dotyczące tej formy pozyskiwania środków nie jest jednak doskonałe.

oraz systemy mieszane powstałe z powyższych modeli. We wszystkich tych systemach udzielane są kredyty hipoteczne. Różnią się one sposobem pozyskiwania środków na finansowanie kredytów oraz prawami co do windykacji należności zabezpieczonych hipoteką, a stąd wiarygodnością dla inwestorów (deponentów) i kosztem pozyskiwanych środków.

Każdy z tych modeli ma swoje wady i zalety. Określenie najlepszego z nich dla warunków Polskich jest bardzo trudne. W różnych krajach Unii Europejskiej są wykorzystywane różne systemy, sprawdzone w specyficznych warunkach poszczególnych krajów. Trudno jest przy tym porównać gospodarkę polską do innych gospodarek. Jest to ryzykowne, gdyż zastosowanie któregoś sprawdzonego w innym kraju modelu wcale nie musi odpowiadać warunkom naszego kraju.

Ogólne tendencje w krajach o rozwiniętej gospodarce rynkowej są następujące [Łaszek, 2004, roz. 5]. Państwa europejskie, zwłaszcza Niemcy, podkreślają zalety modelu bankowości hipotecznej w stosunku do modelu sekurytyzacyjnego, choć występują tutaj obydwie modele, a ostatnio model sekurytyzacji się rozwija. Większość krajów europejskich, oprócz wielkiej Brytanii, zaczynała od systemu banków hipotecznych, obecnie coraz większego znaczenia nabiera model bankowości uniwersalnej i sekurytyzacji. System klasycznych banków hipotecznych znalazł najpełniejsze odbicie w rozwiązaniach duńskich i niemieckich. W USA i Kanadzie z kolei funkcjonuje system oparty w większym stopniu na bankach uniwersalnych, krytykuje tam się banki hipoteczne jako posiadające zbyt duże przywileje. Dlatego nie ma jednego idealnego modelu finansowania mieszkalnictwa, natomiast istnieje problem dopasowania tego systemu do warunków danego kraju.

Wydaje się, że dla Polski najlepszym rozwiązaniem jest model specjalistycznych banków hipotecznych. Bank hipoteczny ma bowiem w wielu aspektach przewagę nad bankiem uniwersalnym udzielającym kredytów hipotecznych. Najważniejsze zalety banku hipotecznego to:

- specjalizacja na rynku nieruchomości gwarantująca dobre rozpoznanie rynku i ryzyka z nim związanego,
  - uproszczenie i przyspieszenie procedur związanych z udzielaniem kredytu w związku z większą specjalizacją,
  - możliwość udzielania tańszych kredytów hipotecznych ze względu na ograniczenie kosztów funkcjonowania banku – mniej rozbudowana sieć oddziałów, ograniczenie personelu do specjalistów w zakresie finansowania mieszkalnictwa,
  - możliwość oferowania inwestorom bardzo bezpiecznych papierów wartościowych, jakimi są listy zastawne,
  - tani i pewny sposób refinansowania kredytów z emisji listów zastawnych – zachowanie złotej zasady finansowej, mówiącej o dopasowaniu kwot i terminów realizacji poszczególnych składników aktywów i pasywów.
- Bank hipoteczny konkurujący z bankiem uniwersalnym ma ponadto ważny przywilej dotyczący bezpieczeństwa. Mianowicie, hipoteka ustanowiona na

rzecz banku uniwersalnego nie ma pierwszeństwa przed innymi hipotekami. Zatem w przypadku problemów ze spłatą kredytu zabezpieczonego hipoteką w banku uniwersalnym może się okazać, że nie ma już z czego ściągać należności, bo inne hipoteki mają pierwszeństwo. Natomiast wpis ustanawiający hipotekę na rzecz banku hipotecznego ma kategorię 2A, co oznacza, że przy podziale sumy egzekucyjnej należności banku hipotecznego zaspokajane są po kosztach egzekucyjnych i należnościach za pracę, a przed należnościami Skarbu Państwa. Jest to ważny argument przemawiający za specjalizacją systemu bankowego.

Stworzenie sprawnego systemu banków hipotecznych rozwiązałoby też inny ważny problem dotyczący bezpieczeństwa. Obecnie udzielane długoterminowe kredyty w bankach komercyjnych są refinansowane ze środków krótko i średnioterminowych – z powodu braku długoterminowych. Niesie to zagrożenie związane z nieprzestrzeganiem tzw. złotej zasady finansowej. O środki długoterminowe w zwykłym banku komercyjnym jest niełatwo. Tu widzimy przewagę banków hipotecznych, które mają wyłączność prawa emisji listów zastawnych stanowiących pewne źródło środków długoterminowych. Dążyć należy zatem do upowszechnienia finansowania nieruchomości przez banki hipoteczne i popularyzacji listów zastawnych jako bezpiecznego instrumentu finansowego.

Prace nad stworzeniem w Polsce takiego bezpiecznego systemu finansowania budownictwa rozpoczęły się w połowie lat dziewięćdziesiątych. Rozpoczęto wtedy działania w kierunku uchwalenia w Polsce aktu prawnego – ustawy umożliwiającej tworzenie i funkcjonowanie banków hipotecznych.

W tworzeniu polskiego ustawodawstwa dotyczącego bankowości hipotecznej znaczący wpływ miało silne lobby niemieckie. Planowano wprowadzenie w Polsce modelu zbliżonego do funkcjonującego w Niemczech. Uchwalona w 1997 r. ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych opiera się więc w dużym stopniu na ustawodawstwie niemieckim i częściowo przedwojennym polskim jako kontynuacja zasad funkcjonowania ówczesnych Towarzystw Kredytowych Ziemskich. Jednocześnie jest zgodna z dyrektywami Unii Europejskiej dotyczącymi zasad funkcjonowania instytucji kredytowych i instytucji finansowych. Nie ma natomiast jednego zbioru aktów prawnych regulujących funkcjonowanie banków hipotecznych w całej Unii Europejskiej, poszczególne kraje mają swoje indywidualne rozwiązania [Kaszubski, Olczak, 2000].

Ogólne zasady funkcjonowania banków hipotecznych w Polsce są następujące. Bank hipoteczny jest to bank specjalistyczny stworzony z myślą o finansowaniu nieruchomości. Nie jest to mały bank, nie jest też łatwo taki bank utworzyć, ustawodawca wymaga bowiem kapitału początkowego 10-krotnie wyższego niż przy tworzeniu banku uniwersalnego – 50 mln złotych. Przewidziane są również specjalne formy nadzoru nad takim bankiem, tj. osoba powiernika, która uzupełnia Komisję Nadzoru Bankowego i Narodowy Bank Polski w pełnieniu kontroli nad prawidłowością funkcjonowania banku. Powiernik jest osobą niezależną, powoływana przez Komisję Nadzoru Bankowego, ale niepodlegającą jej zaleceniom.

Bank hipoteczny czerpie środki na akcję kredytową z emisji listów zastawnych<sup>4</sup>. Jednakże nie może rozpocząć swojej działalności od emisji listów, musi zgromadzić kapitał początkowy z innych źródeł. Dopiero po udzieleniu pewnej ilości kredytów bank może przeprowadzić emisję, w oparciu o zabezpieczenia na nieruchomościach, których hipotekami zabezpieczono kredyty. Dlatego ustawodawca wprowadza tutaj pierwszeństwo hipoteki banku hipotecznego nad innymi hipotekami – nikt by nie kupił listów zastawnych, które mogłyby się okazać bez pokrycia. Wprowadza również ograniczenie emisji listów zastawnych wyłącznie do banków hipotecznych [Kaszubski, Olczak, 2000].

Ustawodawca wprowadza szereg norm ostrożnościowych przewidzianych specjalnie dla banków hipotecznych<sup>5</sup>. Ważniejsze z nich to:

- wysokość pojedynczego kredytu zabezpieczonego hipoteką nie może przekroczyć bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości<sup>6</sup>,
- refinansowanie listami zastawnymi kredytów hipotecznych i wierzytelności z tego tytułu nabytych od innych banków nie może przekroczyć 60% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości<sup>7</sup>,
- łączna kwota nominalnych wartości znajdujących się w obiegu listów zastawnych nie może przekroczyć 40-krotności funduszy własnych banku,
- łączna wartość nominalna znajdujących się w obrocie hipotecznych listów zastawnych nie może przekraczać sumy nominalnych kwot wierzytelności hipotecznych banku, a dochód z tytułu odsetek od tych wierzytelności nie może być niższy od kosztów z tytułu odsetek od listów zastawnych,
- nabywanie lub obejmowanie akcji lub udziałów innych podmiotów możliwe jest, o ile służy to wykonywaniu czynności banku hipotecznego, a ogólna wartości nabytych akcji i udziałów nie przekroczy 10% funduszy własnych banku hipotecznego.

Jak widać, działalność banku hipotecznego obwarowana jest szeregiem ograniczeń, które zwiększają bezpieczeństwo banku oraz wierzycieli z tytułu listów zastawnych. Rygorystyczne ograniczenia utrudniają jednak konkurencję banków hipotecznych z uniwersalnymi i powodują ich wolniejszy rozwój.

<sup>4</sup> List zastawny jest to dłużny papier wartościowy imienny lub na okaziciela, którego podstawę emisji stanowią wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipotekami, zatem jest zabezpieczony na nieruchomościach kredytowanych przez bank. Stanowi źródło pozyskiwania środków przez bank hipoteczny.

<sup>5</sup> Ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych z dn. 29 sierpnia 1997 r., Dz.U. nr 140, poz. 940 (z późniejszymi zmianami).

<sup>6</sup> Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości jest to wartość, która w ocenie banku odzwierciedla poziom ryzyka związanego z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia kredytu udzielanego przez bank. Wycena wartości bankowo-hipotecznej dokonywana jest każdorazowo przez eksperta powołanego przez bank. Wartość bankowo-hipoteczna nie może przekroczyć aktualnej wartości rynkowej i musi odzwierciedlać zmiany wartości nieruchomości, jakie mogą nastąpić w ciągu całego okresu kredytowania. Eksperci są zwykle bardzo ostrożni w ustalaniu wartości bankowo-hipotecznej, gdyż chodzi tu o zabezpieczenie interesów banku i nabywców listów zastawnych. Wycena wartości bankowo-hipotecznej jest stosowana obligatoryjnie w każdym banku hipotecznym, banki uniwersalne stosują ją dobrowolnie.

<sup>7</sup> Ponadto ogólna wartość wierzytelności może o 30% przekraczać wartość bankowo-hipoteczną nieruchomości.



## Obecna sytuacja bankowości hipotecznej w Polsce

Sektor kredytów mieszkaniowych w całej bankowości niewątpliwie się rozwija. W 2003 roku kredyty hipoteczne stanowiły 20% wszystkich kredytów udzielanych w całym systemie bankowym wobec 15% w 2002 roku<sup>8</sup>. Niewątpliwie ma to związek z lepszą koniunkturą na rynkach mieszkaniowych notowaną od połowy 2003 roku. Po pierwszym styczniu br. zainteresowanie mieszkaniami nieco osłabło, ale utrzymuje się na stałym poziomie. Obecnie sprzedaż kredytów mieszkaniowych jest dużo wyższa niż przed rokiem (nawet 3-krotnie w Deutsche Banku).

Coraz więcej osób decyduje się na zaciągnięcie kredytu i wygląda na to, że ta sytuacja się utrzyma. Zapewne ma to związek z obserwowanym wzrostem gospodarczym (w tym roku przewiduje się 5% wzrostu PKB, w przyszłym 6%), rosną też dochody ludności i rośnie efektywny popyt na mieszkania. Społeczeństwo ma nadzieję na poprawę sytuacji życiowej, więcej osób decyduje się więc na zaciągnięcie długoterminowego kredytu mieszkaniowego.

Tablica 2

### Kredyty i pożyczki mieszkaniowe udzielone osobom prywatnym w całym sektorze bankowym Stan na koniec okresu w mln zł

Lata	XII 1996	XII 1997	XII 1998	XII 1999	XII 2000	XII 2001	XII 2002	XII 2003	VI 2004
Złotowe	993,3	1672,8	2725,0	5315,3	7370,3	7049,1	8242,8	10876,5	13787,8
walutowe	20,2	142,4	260,5	522,6	2171,9	6973,4	11714,1	18620,1	19789,2
Ogółem	1019,5	1815,2	2985,4	5837,9	9542,1	14022,4	19956,9	29496	33547,0

Źródło: dane Narodowego Banku Polskiego ze strony [www.nbp.gov.pl](http://www.nbp.gov.pl)

Jeżeli przeanalizujemy rozmiary kredytów udzielanych na cele mieszkaniowe przez wszystkie banki, widzimy ich bardzo dynamiczny wzrost, co dobrze prognozuje na przyszłość mieszkalnictwa. Oprócz znacznego wzrostu rozmiarów akcji kredytowej dla osób prywatnych zauważono też dużą dynamikę kredytów dla klientów instytucjonalnych, w związku z czym zapewne zwiększają się nakłady na budownictwo w celach komercyjnych. Coraz więcej kredytów zaciągają zwłaszcza firmy deweloperskie, co może oznaczać wzrost zaufania do tego rodzaju inwestorów lub też zmniejszenie możliwości finansowania budowy przez wpłaty przyszłych właścicieli mieszkań<sup>9</sup>.

<sup>8</sup> Informacja prasowa Generalnego Inspektora Nadzoru Bankowego z dnia 12 marca 2004 (za [www.money.pl](http://www.money.pl)).

<sup>9</sup> Firmy deweloperskie to przedsiębiorstwa zajmujące się inwestycjami w budownictwo mieszkaniowe z przeznaczeniem do sprzedaży. W odróżnieniu od spółdzielni mieszkaniowej, gdzie nawet po wykupieniu prawa własnościowego do lokalu mieszkalnego, nadal jest się jej członkiem i podlega w związku z tym pewnym ograniczeniom, zakup lokalu od dewelopera daje natomiast pełną hipoteczną własność mieszkania. Nie jest się przy tym członkiem spółdzielni tylko wspólnoty mieszkaniowej, czyli po zakończeniu budowy i spłaceniu mieszkania, kontakty z deweloperem się w zasadzie kończą. Firmy deweloperskie gromadzą środki na budowę

Jednakże na polu kredytów mieszkaniowych liderami nie są wcale banki hipoteczne. Porównując rozmiary tych kredytów udzielanych przez banki uniwersalne i hipoteczne, widzimy ogromną dysproporcję na niekorzyść tych ostatnich. Liderami rynku są wielkie banki komercyjne – PKO BP SA, Pekao S.A., BPH PBK [Dębowski, 2004]. Banki uniwersalne czerpią środki na działalność kredytową głównie z lokat i dotychczas nie miały problemów z pozyskaniem kapitałów na sfinansowanie kredytów. Ostatnio rośnie jednak liczba i wartość udzielanych kredytów mieszkaniowych, a nie pojawiły się żadne nowe źródła ich finansowania. Zwiększa się natomiast efektywny popyt na kredyty. W niedalekiej przyszłości banki mogą mieć problemy z uzyskaniem środków na akcję kredytową, zwłaszcza że po okresie wzrostu w ciągu ostatnich trzech lat maleje zainteresowanie lokatami bankowymi.

Tablica 3

**Depozyty bankowe gospodarstw domowych, w mln zł, stan na koniec okresu**

Lata	XII 1997	XII 1998	XII 1999	XII 2000	XII 2001	XII 2002	XII 2003
Wartość nominalna depozytów	112 066,1	141 250,9	162 667,1	194 975,1	219 533,8	213 401,6	209 930,4

Źródło: Biuletyn Informacyjny NBP nr 6/2003, tab. V s. 82 i Biuletyn Informacyjny NBP nr 4/2004, tab. V, s. 56

Odływ depozytów z banków spowodowany jest m.in. coraz bogatszą ofertą funduszy inwestycyjnych oraz niską stopą inflacji i co za tym idzie obniżeniem oprocentowania lokat. Duże znaczenie ma również niedostateczny poziom dochodów. Oszczędności są bowiem traktowane jako swego rodzaju „dobra wyższego rzędu”. Oznacza to, że przy niskim poziomie dochodów ludzie zmuszeni są z nich zrezygnować, gdyż cały dochód przeznaczany jest na bieżącą konsumpcję. Większość dochodów pochłaniają w tym przypadku wydatki na potrzeby podstawowe. Taka sytuacja ma miejsce w Polsce, spora część społeczeństwa nie ma prawie w ogóle oszczędności, a osoby posiadające znaczne nadwyżki gotówki zainteresowane są w coraz większym stopniu inwestycjami na rynku kapitałowym.

Najlepszym rozwiązaniem dla banków jest w tej sytuacji pozyskiwanie środków ze sprzedaży papierów wartościowych zabezpieczonych na nieruchomościach. Na dzień dzisiejszy tylko banki hipoteczne mogą emitować takie pewne i bezpieczne instrumenty, jakimi są listy zastawne (dokonana w tym roku nowelizacja prawa bankowego dopuszcza sekurytyzację aktywów przez banki uniwersalne, przez co będą one mogły emitować np. obligacje hipoteczne, nie są one jednak tak bezpieczne jak hipoteczne listy zastawne, a ustawodawstwo

---

częściowo z wpłat przyszłych członków wspólnoty, a częściowo z innych źródeł. Jednakże, w związku z tym, że zapłata za mieszkanie, które ma powstać w przyszłości następuje „z góry”, ważne jest, by deweloper był godny zaufania – w przeciwnym razie możemy stracić swój wkład i nie doczekać się na mieszkanie.

dotyczące sekurytyzacji nie jest idealne). W tym sposobie pozyskiwania środków widzimy zatem szansę dla banków hipotecznych. Na razie jednak tempo ich rozwoju nie było zadowalające.

Po uchwaleniu ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oczekiwano swoistego boomu banków hipotecznych, które miały zdominować polski rynek kredytowania nieruchomości. Eksperci twierdzili, że w Polsce jest miejsce dla sześciu dużych banków hipotecznych. Po ponad sześciu latach funkcjonowania ustawy mamy cztery tego rodzaju banki, aczkolwiek ich udział w rynku jest niewielki.

Uchwalona w 1997 roku ustawa nie była bowiem doskonałym aktem prawnym. Stworzyła możliwości utworzenia w Polsce banku hipotecznego, jednakże z perspektywy czasu widzimy, że nie dawała szansy podjęcia konkurencyjnej walki z wielkimi bankami uniwersalnymi, takimi jak PKO BP S.A. czy Pekao S.A. Dużą barierą był tutaj czas ustanawiania hipoteki i okres oczekiwania na wpis do księgi wieczystej nieruchomości<sup>10</sup>. Sytuacja w sądach prowadzących księgi wieczyste nadal się nie polepszyła, ale znaleziono inne rozwiązanie. W 2002 roku weszła w życie nowelizacja ustawy o bankach hipotecznych, która przewiduje możliwość przyjęcia przez bank zabezpieczenia przejściowego do czasu ustanowienia hipoteki, przede wszystkim w postaci ubezpieczenia. Trwają prace nad uproszczeniem procedury ubezpieczania kredytów hipotecznych, co ma zwiększyć powszechność tego typu transakcji, a co za tym idzie dostępność kredytów hipotecznych. Nowela ustawowa przewiduje również liczne inne rozwiązania, które mają usprawnić rozwój banków hipotecznych. Umożliwia np. prowadzenie rachunków firm deweloperskich oraz rachunków powierniczych dla klientów dewelopera, co również nie było wcześniej możliwe. Jednakże nawet w złagodzonej wersji ustawa ogranicza swobodną konkurencję między tymi rodzajami banków. Restrykcyjne przepisy zwiększają jednak bezpieczeństwo funkcjonowania banku hipotecznego, a co za tym idzie jego wierzycieli.

Jeżeli porównamy obecną ofertę banków hipotecznych w Polsce do oferty kredytów mieszkaniowych w bankach uniwersalnych, zauważamy bardzo podobne warunki kredytowania zarówno biorąc pod uwagę wysokość oprocentowania, jak i dodatkowych opłat. Krótko mówiąc banki hipoteczne niczym szczególnym się nie wyróżniają, a powinny zachęcać niższym kosztem kredytu. Sprawnie funkcjonujący bank hipoteczny jest bowiem w stanie znacznie ograniczyć koszty (duża specjalizacja pozwala na uproszczenie procedur i obniżenie kosztów operacyjnych, a dodatkowo banki hipoteczne mogą pozyskiwać środki finansowe po potencjalnie niższym koszcie). W zasadzie jakiś czas temu rzeczywiście oprocentowanie w bankach hipotecznych było niższe. Obecnie banki uniwersalne obniżyły swoje oprocentowania i zrównały się z ofertą hipotecznych. Konkurencja banków hipotecznych z wielkimi bankami uniwer-

---

<sup>10</sup> Bariera ta dotyczyła wszystkich kredytów hipotecznych, ale te udzielane przez banki uniwersalne były przejściowo zabezpieczane poprzez inne środki. Rozwiązanie takie było natomiast niedopuszczalne dla banków hipotecznych.

salnymi jest dodatkowo utrudniona z tego powodu, że społeczeństwo jest przywiązane do swoich zaufanych banków. Dostępność kredytu w bankach uniwersalnych jest też większa ze względu na dużą liczbę ich oddziałów.

W polskiej bankowości hipotecznej widoczny jest wysoki udział kapitału zagranicznego, podobnie zresztą jak w całym sektorze bankowym. Ma to z jednej strony zalety, gdyż zachodnie banki wprowadzają na polski rynek sprawdzone już standardy. Należy jednak mieć świadomość, że zyski tych banków trafiają do ich zagranicznych właścicieli.

Utworzenie banku hipotecznego jest, jak wspomniano, sprawą kosztowną – kapitał początkowy musi być 10-krotnie wyższy niż w banku uniwersalnym – 50 mln złotych. Jest to być może za dużo dla wielu udziałowców, którzy już kilkakrotnie bez powodzenia próbowali wejść do grona banków hipotecznych. Zapewne do tworzenia nowych banków hipotecznych zniechęca też niedoskonałość aktów prawnych oraz wysoce zaostrzone normy ostrożnościowe w odniesieniu do tych banków. Taka była zapewne przyczyna fiaska prób utworzenia banków hipotecznych przez niektóre duże banki uniwersalne (np. PKO BP SA wspólnie z BGK próbowały utworzyć taki bank, ale nic z tego nie wyszło, próby takie były uprzednio czynione również ze strony Pekao S.A., także bez powodzenia).

Aktualnie w Polsce mamy, jak już zostało wspomniane, cztery banki hipoteczne. Są to, w kolejności tworzenia: Rheinhyp – BRE Bank Hipoteczny, Hypovereinsbank Bank Hipoteczny działający w ramach grupy ING, Śląski Bank Hipoteczny oraz najnowszy – duński Nykredit (działający w Polsce od października 2003 r.). Wyniki tych banków z dwóch ostatnich lat przedstawia tablica:

Tablica 4

## Wyniki banków hipotecznych w latach 2002-2003

Wyszczególnienie	2002	2003
Udział banków hipotecznych w należnościach banków komercyjnych od sektora niefinansowego z tytułu kredytów na nieruchomości, w tym:	4,66%	6%
– z tytułu kredytów na nieruchomości mieszkaniowe:	1,5%	2%
– z tytułu kredytów na nieruchomości komercyjne:	8-10% (szacunek)	brak danych
Wielkość zobowiązań z tytułu wyemitowanych listów zastawnych	129 mln zł	805 mln zł
Należności banków hipotecznych od sektora niefinansowego z tytułu kredytów na nieruchomości	1370 mln zł	2338 mln zł
Średnia wysokość kredytu mieszkaniowego w banku hipotecznym	195 tys. zł	199 tys. zł
Średnia wysokość kredytu komercyjnego w banku hipotecznym	4989 tys. zł	3246 tys. zł

Źródło: dane Fundacji na rzecz kredytu hipotecznego na podstawie danych banków

Jak widzimy, udział banków hipotecznych w rynku kredytów przeznaczonych na zakup lub budowę nieruchomości, zwłaszcza mieszkaniowych, jest niewielki. Zwracający uwagę znaczny wzrost wielkości zobowiązań z listów zastawnych wynika głównie z emisji przeprowadzonych przez Rheinhyp – BRE Bank Hipoteczny. Porównanie wyników banków hipotecznych z całym

sektorem bankowym świadczy o tym, że po ponad sześciu latach od wejścia w życie ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, bankowość hipoteczna w Polsce jest cały czas w początkowej fazie rozwoju, choć widoczny jest niewielki wzrost udziałów w rynku.

Z punktu widzenia uwarunkowań prawnych i realiów rynkowych sytuacja w polskiej bankowości hipotecznej nie zmieni się jednak prędko. Zapewne w najbliższym okresie rynek polskich kredytów hipotecznych będzie zdominowany przez banki uniwersalne. Jednakże wzrastająca konkurencja (pod warunkiem utrzymania wzrostu gospodarczego i wysokiego efektywnego popytu na mieszkania) może wymusić przesunięcie popytu rynkowego z banków uniwersalnych na hipoteczne. Może się bowiem okazać, że banki uniwersalne nie są w stanie nadążyć z pozyskiwaniem takich środków za wzrastającym popytem na kredyt i zwiększą stopy procentowe. Jest to szansa dla banków hipotecznych, które mogłyby przejąć dodatkowy popyt. Banki hipoteczne mają bowiem przewagę z racji emisji listów zastawnych jako taniego źródła kapitału.

Funkcjonujące obecnie w Polsce banki hipoteczne były utworzone przez duże grupy kapitałowe, mają więc za sobą poparcie dużych, dobrze funkcjonujących banków uniwersalnych. Ze względu na skomplikowane i drogie procedury utworzenia banku hipotecznego nie należy spodziewać się w najbliższym czasie utworzenia samodzielnych banków hipotecznych. Banki hipoteczne działają w tym wypadku jako specjalistyczni agenci banków uniwersalnych (z wyjątkiem Nykredit), mogą więc przejąć dodatkowy popyt zgłaszany w tych dobrze funkcjonujących bankach, o innej jednak specjalności.

Radykalna rewolucja systemu finansowania mieszkalnictwa w krótkim czasie i przy zachowaniu zasad gospodarki rynkowej nie jest możliwa. Korzystne dla Polski byłoby jednak rozwinięcie sektora specjalistycznych banków hipotecznych jako bardziej efektywnych w finansowaniu nieruchomości. Korzystne i dla kredytobiorców, i dla inwestorów, którzy zapewne będą zainteresowani zakupem listów zastawnych. Może to częściowo przejąć popyt oszczędzających na jednostki udziałowe funduszy inwestycyjnych. Wydaje się zatem, że na najbliższe lata logicznym rozwiązaniem dla Polski jest model funkcjonujących równolegle banków hipotecznych i uniwersalnych ze stopniowo rozwijanym finansowaniem nieruchomości poprzez sekurytyzację.

## **Zakończenie**

Podsumowując sytuację na rynku kredytów hipotecznych widzimy, że polski system finansowania mieszkalnictwa nie jest doskonały. Inwestycje mieszkaniowe na dzień dzisiejszy dostępne są w zasadzie tylko dla ludzi o najwyższych i ustabilizowanych dochodach. Dobra koniunktura w gospodarce powinna jednak stopniowo zwiększyć dochody społeczeństwa. Jest to warunkiem poprawy sytuacji mieszkaniowej. Drugim warunkiem poprawy sytuacji mieszkaniowej jest rozbudowa systemu relatywnie tanich kredytów hipotecznych. Taką możliwość z kolei stwarzają banki hipoteczne. Wzrost liczby i wartości

udzielanych kredytów hipotecznych, jaki miał miejsce w ubiegłym roku ma dużą szansę utrzymać się i w roku bieżącym. Należy sądzić, że warunki formalne działania banków hipotecznych będą w coraz większym stopniu spełniane i że ich pozycja na rozszerzającym się rynku kredytów mieszkaniowych będzie się poprawiać. Byłoby to niewątpliwie korzystne zarówno dla klientów zainteresowanych tanimi kredytami, jak i dla indywidualnych inwestorów zainteresowanych bezpiecznym lokowaniem swych środków. Dążyć zatem należy do rozwoju sektora banków hipotecznych jako specjalistycznych instytucji finansujących nieruchomości mieszkaniowe.

### Bibliografia

- Badanie rynku budowlanego – monitoring*, [2003], Instytut Rozwoju Miast, Zakład Mieszkalnictwa, Warszawa.
- Biuletyn Informacyjny Komisji ds. finansowania nieruchomości Związku Banków Polskich*, [2004], Warszawa, nr 1.
- Dębowski M., [2004], *Zmiana lidera*, Gazeta Bankowa nr 11.
- Gąsowska A., [2000], *Bankowość Hipoteczna* (Studia finansowo-bankowe, Szkoła Główna Handlowa), Wydawnictwo Poltext, Warszawa.
- Heropolitańska I., Michalski M., [2001], *Hipoteka. Listy zastawne. Obligacje hipoteczne*, Twigger, Warszawa.
- Inwestycje zagraniczne w Polsce – raport roczny*, [2002], Instytut koniunktur i cen handlu zagranicznego, Warszawa.
- Jajuga K., Krysiak Z., [2003], *Uwarunkowania i kierunki rozwoju modelowania ryzyka kredytowego wiarytelności hipotecznych*, Związek Banków Polskich, Warszawa.
- Kaszubski R., Olczak M., [2000], *Bank Hipoteczny. Zagadnienia prawne*, Difin, Warszawa.
- Łaszek J., [2004], *Sektor nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Stan i perspektywy rozwoju*, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa.
- Pietrasik A., [2001], *Historia i współczesność długoterminowego kredytu hipotecznego w Polsce*, Twigger, Warszawa.
- Pietrasik A., Rykowski R., [2000], *Hipoteczny list zastawny*, Kantor Wydawniczy Zakamycze, Kraków.
- Rosińska M.K., [1997], *Ekonomika i organizacja kredytu hipotecznego w Polsce*, Biblioteka Menedżera i Bankowca, Warszawa.
- Skarbek M.M., [2002], *Listy zastawne i bank hipoteczny*, Bank, nr 7-8.

## THE ROLE OF MORTGAGE BANKING IN HOUSING INVESTMENT FINANCING

### Summary

The article presents current developments on the housing credit market. It analyses the housing situation in Poland, the problem of insufficient housing stock and the significance of satisfying housing needs of the population, as well as the role of an efficient housing sector financing system. It illustrates development trends on the real estate market over the recent years. The article addresses the problem of choosing

a model of housing property financing, which is currently faced by Poland. It compares mortgage credits from universal banks to those from specialised banks, and presents methods of dealing with that problem in advanced market economies. Furthermore, it discusses the principles of operation of a mortgage bank under Polish legislation. It illustrates the advantages of housing sector financing by mortgage banks as compared to universal banks, pointing out the significance of mortgage banks for the banking system and for the population, and evaluating their development chances after several years of operation on the Polish market. The article also points to certain problems and barriers to development of mortgage banking in Poland and provides a forecast of the Polish housing sector financing system in the coming years.