

# MATERIAŁY I STUDIA

Zeszyt nr 182

---

Wybrane aspekty rozwoju  
rynku kredytów hipotecznych  
w Niemczech i w Polsce

---

Małgorzata Anna Olszak

Warszawa, grudzień 2004 r.

---

Autorka jest doktorantką w Zakładzie Bankowości i Rynków Finansowych na Wydziale Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego.

Projekt graficzny:

Oliwka s.c.

Skład i druk:

Drukarnia NBP

Wydął:

Narodowy Bank Polski  
Departament Komunikacji Społecznej  
00-919 Warszawa, ul. Świętokrzyska 11/21  
tel. (22) 653 23 35, fax (22) 653 13 21

© Copyright Narodowy Bank Polski, 2004

Materiały i Studia rozprowadzane są bezpłatnie.

Dostępne są również na stronie internetowej NBP: <http://www.nbp.pl>

---

---

## Spis treści

---

Spis tabel i wykresów . . . . .	4
Streszczenie . . . . .	7
Wprowadzenie . . . . .	8
<b>1. Wybrane zagadnienia związane z bankowością hipoteczną . . . . .</b>	<b>9</b>
1.1. Kwestie definicyjne . . . . .	9
1.2. Historia bankowości hipotecznej . . . . .	13
<b>2. Niemiecki rynek kredytów hipotecznych . . . . .</b>	<b>23</b>
2.1. Analiza rynku kredytów hipotecznych w Niemczech . . . . .	23
2.2. Struktura podmiotowa rynku kredytów hipotecznych w Niemczech . . . . .	26
2.3. Makroekonomiczne uwarunkowania rozwoju rynku kredytów hipotecznych w Niemczech . . . . .	28
<b>3. Rynek kredytów hipotecznych w Polsce w latach 1991–2002 . . . . .</b>	<b>30</b>
3.1. Analiza rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce na tle produktu krajowego brutto i wybranych pozycji aktywów sektora bankowego . . . . .	30
3.2. Poziom i struktura kredytów finansujących rynek nieruchomości w Polsce w latach 1999–2002 . . . . .	34
3.3. Struktura podmiotowa rynku kredytów hipotecznych i rola banków hipotecznych w finansowaniu rynku nieruchomości . . . . .	42
3.4. Makroekonomiczne uwarunkowania rozwoju rynku kredytów hipotecznych . . . . .	45
<b>4. Podsumowanie . . . . .</b>	<b>49</b>
<b>5. Bibliografia . . . . .</b>	<b>51</b>

## Spis tabel i wykresów

Tabela 2.1.1. PKB, aktywa sektora bankowego i należności od osób prywatnych i przedsiębiorstw w Niemczech w latach 1982–2002 . . . . .	24
Tabela 2.1.2. Kredyty mieszkaniowe, hipoteczne i hipoteczne na budownictwo mieszkaniowe w Niemczech w latach 1982–2002 . . . . .	25
Tabela 2.2.1. Kredyty mieszkaniowe według kredytodawców w Niemczech . . . . .	27
Tabela 3.1.1. PKB i aktywa sektora bankowego w Polsce w latach 1995–2001 . . . . .	31
Tabela 3.1.2. Należności banków od sektora niefinansowego i struktura kredytów mieszkaniowych w latach 1991–2002 . . . . .	31
Tabela 3.3.1. Najwięksi kredytodawcy kredytów związanych z finansowaniem rynku nieruchomości w latach 1999–2002 . . . . .	43
Tabela 3.5.1. Zestawienie porównawcze rynku kredytów hipotecznych w Polsce i w Niemczech . . . . .	50
Wykres 1.1.1. Poziom pożyczek udzielonych w rublach rosyjskich przez Towarzystwo Kredytowe Ziemskie w Warszawie w latach 1826–1915 . . . . .	16
Wykres 2.1.1. Odsetek kredytów hipotecznych w aktywach sektora bankowego i w PKB w Niemczech w latach 1982–2002 . . . . .	24
Wykres 2.1.2. Dynamika PKB i kredytów hipotecznych dla krajowych osób prywatnych i przedsiębiorstw w Niemczech w latach 1971–2002 . . . . .	26
Wykres 2.3.1. Podstawowe stopy procentowe Deutsche Bundesbanku w latach 1990–1998 oraz stopa bazowa Europejskiego Banku Centralnego w okresie 1999–2002 . . . . .	28
Wykres 2.3.2. Przeciętne oprocentowanie kredytów hipotecznych w Niemczech (okres 1983–2002) . . . . .	29
Wykres 2.3.3. Stopa bezrobocia w Niemczech w latach 1992–2002 . . . . .	29
Wykres 3.1.1. Udział kredytów mieszkaniowych ogółem w kredytach dla sektora niefinansowego w latach 1991–2002 . . . . .	32
Wykres 3.1.2. Udział kredytów mieszkaniowych dla osób prywatnych i podmiotów gospodarczych w kredytach dla osób prywatnych oraz podmiotów gospodarczych ogółem w latach 1991–2001 . . . . .	32
Wykres 3.1.3. Zmiany w strukturze kredytów mieszkaniowych w latach 1991–2001 . . . . .	33
Wykres 3.1.4. Zmiany w strukturze kredytów dla sektora niefinansowego . . . . .	33
Wykres 3.2.1. Poziom kredytów na finansowanie rynku nieruchomości w latach 1999–2002 . . . . .	34
Wykres 3.2.2. Udział kredytów na finansowanie rynku nieruchomości w PKB, aktywach sektora bankowego i w należnościach od sektora niefinansowego . . . . .	35

Wykres 3.2.3. Poziom kredytów hipotecznych i ich udział w kredytach na finansowanie rynku nieruchomości w latach 1999–2002 . . . . .	35
Wykres 3.2.4. Udział kredytów hipotecznych w PKB, aktywach sektora bankowego i w należnościach od sektora niefinansowego w latach 1999–2002 . . . . .	36
Wykres 3.2.5. Udział kredytów mieszkaniowych i niemieszkaniowych w rynku kredytów na finansowanie rynku nieruchomości w latach 1999–2002 . . . . .	36
Wykres 3.2.6. Kredyty na finansowanie rynku nieruchomości udzielone osobom fizycznym, przedsiębiorcom i deweloperom i ich udział w kredytach na finansowanie rynku nieruchomości w latach 1999–2002 . . . . .	37
Wykres 3.2.7. Udział kredytów na finansowanie rynku nieruchomości udzielonych osobom fizycznym i przedsiębiorcom w PKB, aktywach sektora bankowego i w należnościach od sektora niefinansowego w latach 1999–2002 . . . . .	37
Wykres 3.2.8. Udział kredytów walutowych wybranych kategorii w rynku kredytów na finansowanie rynku nieruchomości w latach 1999–2002 . . . . .	38
Wykres 3.2.9. Udział kredytów zagrożonych w należnościach od sektora niefinansowego, kredytach na finansowanie rynku nieruchomości, kredytach hipotecznych, na cele mieszkaniowe i niemieszkaniowe . . . . .	39
Wykres 3.2.10. Udział kredytów zagrożonych w kredytach na finansowanie rynku nieruchomości dla osób fizycznych, przedsiębiorców i deweloperów w latach 1999–2002 . . . . .	39
Wykres 3.2.11. Dynamika kredytów na finansowanie rynku nieruchomości, kredytów zabezpieczonych hipoteką, kredytów na nieruchomości mieszkaniowe i niemieszkaniowe (złotowych i walutowych) . . . . .	40
Wykres 3.2.12. Dynamika kredytów na finansowanie rynku nieruchomości dla osób fizycznych, przedsiębiorców i deweloperów . . . . .	41
Wykres 3.2.13. Dynamika kredytów na finansowanie rynku nieruchomości, kredytów zabezpieczonych hipoteką, kredytów na nieruchomości mieszkaniowe i niemieszkaniowe . . . . .	41
Wykres 3.2.14. Dynamika kredytów na finansowanie rynku nieruchomości dla osób fizycznych, przedsiębiorców i deweloperów . . . . .	42
Wykres 3.3.1. Udział największych banków w rynku kredytów na finansowanie rynku nieruchomości w latach 1999–2002 . . . . .	43
Wykres 3.3.2. Udział banków hipotecznych w kredytach na finansowanie rynku nieruchomości . . . . .	44
Wykres 3.3.3. Udział banków hipotecznych w rynku kredytów hipotecznych, na nieruchomości mieszkaniowe i nieruchomości niemieszkaniowe . . . . .	44
Wykres 3.3.4. Udział banków hipotecznych w rynku kredytów na finansowanie rynku nieruchomości dla osób fizycznych, przedsiębiorców deweloperów . . . . .	45
Wykres 3.4.1. Poziom podstawowych stóp procentowych w Polsce w latach 1997–2003 . . . . .	46
Wykres 3.4.2. Poziom średniego ważonego oprocentowania kredytów dla podmiotów gospodarczych i prywatnych w latach 1997–2003 . . . . .	46

Wykres 3.4.3. CPI oraz inflacja bazowa w latach 1998–2002 . . . . .	47
Wykres 3.4.4. Średnie oprocentowanie złotych kredytów mieszkaniowych, kredytów w USD oraz w euro w okresie od marca do grudnia 2002 . . .	47
Wykres 3.4.5. Średnie miesięczne kursy walut w latach 1999–2002 . . . . .	48

---

## Streszczenie

---

Kredyt hipoteczny może być definiowany dwojako, w zależności od tego czy jest to definicja prawna, czy też ekonomiczna. Prawne ujęcie odnosi się jedynie do jego zabezpieczenia, którym jest hipoteka. Natomiast ekonomiczna definicja wskazuje na wiele cech tego instrumentu, spośród których najważniejsze odnoszą się do jego niskiego oprocentowania, długiego terminu spłaty oraz wysokiego poziomu pojedynczego kredytu.

Najczęściej wykorzystywanym przez banki zabezpieczeniem długoterminowych kredytów służących finansowaniu rynku nieruchomości jest hipoteka. Do czasu jej ustanowienia banki mogą korzystać z wielu zabezpieczeń przejściowych.

Kredyt hipoteczny ma ponad dwuwiekową tradycję. Zarówno polski, jak i niemiecki rynek kredytów hipotecznych mają ten sam początek, ponieważ miejscem powstania pierwszych instytucji kredytu hipotecznego był Śląsk. Zawirowania historyczne przyczyniły się do spowolnienia rozwoju rynku finansowania hipotecznego w Polsce. Dopiero na przełomie lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych dwudziestego stulecia kredyt hipoteczny mógł na nowo funkcjonować w Polsce w gospodarce rynkowej.

Cechami charakterystycznymi rynku niemieckiego są: długi okres funkcjonowania, stabilny wzrost rynku, wysoki udział kredytów hipotecznych w PKB i aktywach sektora bankowego, duże znaczenie instytucji specjalistycznych w finansowaniu rynku nieruchomości (kasy oszczędnościowe, banki hipoteczne, towarzystwa kredytowe). Do takiego stanu rynku przyczyniają się: stabilny i niski poziom stóp procentowych, będący konsekwencją niskiej inflacji, stabilny rozwój PKB, niskie bezrobocie.

Natomiast najważniejsze znamiona polskiego rynku to: krótki okres funkcjonowania (od początku lat 90.), bardzo dynamiczny rozwój rynku, niski udział kredytów hipotecznych w PKB i aktywach sektora bankowego, duże znaczenie banków uniwersalnych w finansowaniu rynku nieruchomości i bardzo małe banków hipotecznych.

Porównanie polskiego i niemieckiego rynku kredytów hipotecznych prowadzi do wniosku, że w przyszłości również w Polsce kredyt hipoteczny będzie odgrywał ważną rolę w gospodarce.

**Słowa kluczowe:** kredyt hipoteczny, hipoteka, niemiecki rynek kredytów hipotecznych, polski rynek kredytów hipotecznych.

Klasyfikacja JEL: E01, G21, K11, N23, N24

---

## Wprowadzenie

---

W gospodarce rynkowej kredyt hipoteczny jest istotnym narzędziem wspierania stabilnego rozwoju rynku nieruchomości. Pierwsze instytucje kredytu hipotecznego pojawiły się na Śląsku, który można uznać za miejsce narodzin, zarówno polskiego, jak i niemieckiego rynku kredytów hipotecznych. Jednakże z powodu niekorzystnych dla polskiego rynku uwarunkowań politycznych i gospodarczych rozwój obu rynków nie przebiegał równolegle. Doprowadziło to do powstania znacznych różnic między polskim i niemieckim rynkiem kredytów hipotecznych. Celem tej pracy jest wskazanie tych odmienności i zaprezentowanie tendencji rozwojowych na rynku kredytów hipotecznych w Niemczech w okresie 1982–2002 i w Polsce w latach 1991–2002.

Rozdział pierwszy obejmuje zarys teorii kredytu hipotecznego, jego definicję, podstawowe zabezpieczenia i historię. Rozdziały drugi i trzeci dotyczą charakterystyki rynku kredytów hipotecznych w Niemczech i w Polsce, według trzyetapowego schematu. Składają się nań następujące składowe: analiza struktury rodzajowej rynku kredytów hipotecznych na tle PKB i wybranych pozycji aktywów sektora bankowego, analiza struktury podażowej rynku kredytów hipotecznych oraz analiza uwarunkowań makroekonomicznych wpływających na rozwój omawianego rynku. W czwartym rozdziale przedstawiono polski i niemiecki rynek kredytów hipotecznych na tle ogólnoeuropejskim i przeprowadzono syntezę obu omawianych rynków, która pozwala wyciągnąć interesujące wnioski dla Polski.



## Wybrane zagadnienia związane z bankowością hipoteczną

### 1.1. Kwestie definicyjne

Kredyt hipoteczny definiowany może być w dwojaki sposób w zależności od tego, czy jest to definicja prawna, czy ekonomiczna. W **ujęciu prawnym** takim kredytem jest każdy kredyt zabezpieczony hipoteką. Polskie ustawodawstwo nie definiuje pojęcia kredyt hipoteczny. W ustawie o listach zastawnych i bankach hipotecznych określone jest jedynie „zabezpieczenie hipoteką”. Natomiast definicję kredytu hipotecznego podaje np. słowacka ustawa z dnia 21.12.1990 r. o bankach. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu kredytem hipotecznym jest kredyt długoterminowy z terminem płatności co najmniej pięć lat zabezpieczony hipoteką na nieruchomości położonej na obszarze Republiki Słowackiej; bank udziela kredytu hipotecznego osobom prawnym i fizycznym w celu zakupu, budowy, rekonstrukcji i konserwacji nieruchomości położonych na obszarze kraju, finansowany jest za pośrednictwem wydawania i sprzedaży hipotecznych listów zastawnych na podstawie odrębnego przepisu.

**Ekonomiczna definicja** tego kredytu wskazuje na cechy tego instrumentu. Tak więc kredyt określany w praktyce bankowej jako hipoteczny wyróżnia się:

- długim okresem spłaty,
- zabezpieczeniem hipotecznym na nieruchomości,
- powiązaniem przedmiotu kredytu z przedmiotem zabezpieczenia,
- relatywnie niskim oprocentowaniem ze względu na niski stopień ryzyka kredytowego,
- możliwością sprzedaży wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie na rynku kapitałowym lub za pomocą długoterminowych papierów wartościowych – listów zastawnych<sup>1</sup>.

Ujęcie prawne kredytu hipotecznego wskazuje na formę jego zabezpieczenia, nie mówi jednak nic o celach i strukturze tego rodzaju kredytu. Właściwości hipoteki mają jednakże znaczący wpływ na wybór celów i struktury kredytu. Biorąc pod uwagę to, że koszt ustanawiania hipoteki jest wysoki, wymaga się dłuższego terminu kredytu, w którym koszt może być rozłożony na wiele lat. Również procesy windykacyjne i egzekucyjne z zabezpieczeń hipotecznych pochłaniają wiele czasu. W związku z powyższym hipoteki stanowią atrakcyjne zabezpieczenie kredytów średnio- i długoterminowych, udzielanych na cele inwestycyjne. Wyróżnić można kredyty hipoteczne przeznaczone na inwestycje w nieruchomości oraz na inwestycje niezwiązane z nieruchomościami. O kredycie hipotecznym na finansowanie nieruchomości można mówić wówczas, gdy inwestor podejmujący inwestycję zwraca się o kredyt zabezpieczony na tej nieruchomości albo zabezpieczony na innej nieruchomości, gdy nieruchomość będąca przedmiotem inwestycji ma nieuregulowany status prawny lub nie można jej obciążyć hipoteką ze względu na istniejące już obciążenia hipoteczne.

Banki mają do dyspozycji **wiele rodzajów zabezpieczeń** dla udzielonych przez siebie długoterminowych kredytów przeznaczonych na finansowanie rynku nieruchomości. Jednakże, jeśli weźmiemy pod uwagę prawne ujęcie kredytu hipotecznego, to jedynym dostępnym i właściwym zabez-

<sup>1</sup> K. Rzepka: *Kredytowanie budownictwa mieszkaniowego w 1993 r.*, w: *Kredyt Hipoteczny w Polsce. Doświadczenia i perspektywy*. Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa 1995, s. 42.

pieczeniem okazuje się być hipoteka. Przy czym to ograniczone prawo rzeczowe daje nieco inne możliwości w zakresie sposobu i czasu egzekucji długu w zależności od tego, czy jest to hipoteka ustanowiona na rzecz banku uniwersalnego, czy też hipotecznego. Ekonomiczna definicja kredytu hipotecznego nie określa natomiast rodzaju zabezpieczenia, a tego, że optymalna tutaj jest także hipoteka można się domyślać jedynie z cech kredytu i samej hipoteki, która jako zabezpieczenie wymagające zaangażowania znacznych środków pieniężnych dla jej ustanowienia, staje się opłacalne jedynie wtedy, gdy koszty z nim związane udaje się rozłożyć na wiele lat.

Oprócz hipoteki lub do czasu jej ustanowienia banki mogą wykorzystać zabezpieczenia przejściowe kredytu. Zabezpieczeniem przejściowym może być: poręczenie, weksel własny in blanco, zastaw gotówkowy (np. na rachunku terminowym) lub zastaw na rzeczy ruchomej (np. samochód, biżuteria, dzieła sztuki), cesja polisy ubezpieczeniowej, ubezpieczenie kredytu w tzw. okresie przejściowym, do czasu założenia księgi wieczystej dla kredytowanej nieruchomości i wpisu banku na hipotekę, ubezpieczenie budowy, a następnie budynku i inne zabezpieczenia przewidziane prawem cywilnym i wekslowym.

Banki hipoteczne dla zabezpieczenia swoich wierzytelności mają obowiązek wyceniać wartość nieruchomości obciążonej hipoteką na ich rzecz, stanowiącą zabezpieczenie dla udzielonych kredytów, według specjalnej procedury zgodnej z koncepcją bankowo-hipoteczną wartości nieruchomości.

Najbardziej popularnym w Polsce sposobem zabezpieczenia kredytów mieszkaniowych i budowlanych jest hipoteka. Zajmuje ona drugie miejsce wśród zabezpieczeń prawnych o charakterze rzeczowym, wykorzystywanych w praktyce przez banki, uwzględniając kryterium częstotliwości stosowania. Hipoteka ma tym większe znaczenie, im bardziej pożądane jest wykorzystanie zabezpieczenia stabilnego (czyli takiego, z którym wiąże się zerowe lub niskie ryzyko utraty przedmiotu zabezpieczenia), które nie wpływałoby na zdolność płatniczą ustanawiającego. Te właśnie cechy hipoteki wpływają na powszechność jej wykorzystywania przy zabezpieczaniu wierzytelności banków, w szczególności z tytułu udzielanych przez nie kredytów<sup>2</sup>. Jej definicja jest zawarta w art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej u.k.w.h.). Zgodnie z treścią tego przepisu, w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości. Z porównania art. 244 k.c. oraz art. 65. u.k.w.h. wynika, że:

- hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym,
- może być ustanowiona jedynie na zabezpieczenie wierzytelności,
- wierzytelność, którą hipoteka zabezpiecza, musi być wierzytelnością oznaczoną,
- hipoteka może być ustanowiona na nieruchomości,
- przez ustanowienie hipoteki wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością,
- wierzycielowi hipotecznemu nie przysługuje prawo zaspokojenia swoich roszczeń z innego niż nieruchomość majątku dłużnika hipotecznego,
- wierzyciel hipoteczny ma pierwszeństwo przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości, z wyjątkami przewidzianymi w przepisach.

Z wyżej wymienionych cech wynika, że hipoteka jest prawem akcesoryjnym, pozostającym w ścisłym związku z wierzytelnością, którą zabezpiecza. Jej akcesoryjność oznacza, że hipoteka może istnieć tylko wtedy, gdy istnieje prawo zasadnicze, tj. wierzytelność. W szczególności hipoteka nie może powstać bez wierzytelności, ani nie może być bez niej przeniesiona, a wygaśnięcie wierzytelności powoduje wygaśnięcie hipoteki. Wyjątkiem od zasady akcesoryjności jest możliwość zabezpieczenia hipoteką wierzytelności przyszłej lub warunkowej oraz to, że przedawnienie wierzy-

<sup>2</sup> M. Uśak: *Hipoteka zabezpieczająca wierzytelności banku hipotecznego*, Cz. I. „Prawo bankowe” Nr 1/99, s. 81.

telności nie pozbawia wierzyciela prawa zaspokojenia się z nieruchomości obciążonej<sup>3</sup>, co oznacza, iż pomimo niemożliwości dochodzenia roszczeń ze stosunku prawnego, z którego powstała wierzytelność zabezpieczona hipoteką, wierzyciel hipoteczny może dochodzić zaspokojenia swoich roszczeń z tytułu hipoteki, która nie wygasa.

Hipoteka jest zaliczana do zabezpieczeń rzeczowych i zgodnie z art. 68 u.k.w.h. może zabezpieczać jedynie wierzytelności pieniężne<sup>4</sup>. Przy czym przez zobowiązanie pieniężne należy rozumieć zobowiązanie, w którym świadczenie polega na tym, że dłużnik ma przekazać wierzycielowi pewną sumę pieniędzy, uosabiającą określoną wartość majątkową. Wierzytelności zabezpieczone hipoteką mogą być wyrażone zarówno w złotych, jak i w walucie obcej, jeżeli bank otrzymał upoważnienie Prezesa Narodowego Banku Polskiego do dokonywania określonych w nim czynności obrotu dewizowego<sup>5</sup>. Zabezpiecza ona nie tylko samą wierzytelność, ale także pewne świadczenia dodatkowe, którymi mogą być roszczenia o odsetki nie przedawnione oraz o przyznane koszty postępowania (art. 69 u.k.w.h.)<sup>6</sup>.

Hipoteka zabezpieczająca wierzytelności banku hipotecznego podlega szczególnym regulacjom zawartym przede wszystkim w ustawie o listach zastawnych i bankach hipotecznych (dalej u.l.z.b.h.) oraz w zmienionych tą ustawą Kodeksie postępowania cywilnego i u.k.w.h.<sup>7</sup>. Wzmacniają one jej pozycję w porównaniu z hipotekami zabezpieczającymi inne wierzytelności. Zgodnie z art. 12 ust.1 pkt 1 i 3 u.l.z.b.h. podstawowymi czynnościami banku hipotecznego są m.in. udzielanie kredytów zabezpieczonych hipoteką i nabywanie wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych hipoteką. Zabezpieczenie hipoteczne jest zdefiniowane w art. 2 pkt 2 u.l.z.b.h. Zgodnie z treścią tego przepisu przedmiotem hipoteki zabezpieczającej kredyt udzielany przez bank hipoteczny może być jedynie prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w kraju. Natomiast art. 2 pkt 2 u.k.w.h. daje możliwość obciążania hipoteką własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej oraz wierzytelności zabezpieczonej hipoteką. Stąd powstaje ryzyko nabycia przez bank hipoteczny wierzytelności innego banku zabezpieczonych hipoteką obciążającą inne niż wymienione w u.l.z.b.h. prawa<sup>8</sup>. Takie wierzytelności nie mogą być podstawą emisji listów zastawnych. Dlatego też w interesie banku hipotecznego jest, aby przed ich nabyciem upewnić się, czy są one zabezpieczone hipotekami na pierwszym miejscu, dokonywał wyceny nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w u.l.z.b.h. i czy zabezpieczenie hipoteczne jest takie jak wymaga tego u.l.z.b.h.<sup>9</sup>.

Stosując kryterium sposobu ustanawiania hipoteki można podzielić na hipoteki: umowne i przymusowe. Dla banku hipotecznego, ze względu na specyfikę wykonywanych czynności, w jego działalności podstawowe znaczenie ma bankowa hipoteka umowna. W przypadku ustanawiania takiej hipoteki konieczne jest złożenie oświadczenia woli w formie aktu notarialnego przez ustanawiającego. Nie jest niezbędne złożenie wniosku o wpis do księgi wieczystej przez kredytobiorcę. Dla dokonania wpisu wystarcza złożenie wniosku przez bank (art. 38 ust.1 i 3 u.k.w.h.) oraz przedstawienie dokumentów stwierdzających udzielenie kredytu (art. 95 prawa bankowego) wraz z oświadczeniem ustanawiającego. Przy czym jeśli chodzi o ustanawianie hipoteki na rzecz banku hipotecznego, ważne znaczenie dla przyspieszenia możliwości emisji listów zastawnych ma szczególnie regulacja zawarta w art. 20 ust. 3 u.l.z.b.h., zgodnie z którą wniosek o wpis hipoteki zabezpieczającej wierzytelność hipoteczną, która ma być wpisana do rejestru zabezpieczania hipotecznych listów zastawnych, sąd prowadzący księgę rozpoznaje w ciągu miesiąca od dnia złożenia wniosku. W rzeczywistości stosowanie tego przepisu jest utrudnione, ze względu na przestarzały system ksiąg wieczystych występujący w Polsce<sup>10</sup>.

<sup>3</sup> J. Ignatowicz: *Prawo rzeczowe*. Warszawa 2000, s. 253-255.

<sup>4</sup> M. Uśak, op.cit.

<sup>5</sup> I. Heropolitańska, M. Michalski: *Hipoteka. Listy zastawne. Obligacje hipoteczne*. Warszawa 2001, s. 36.

<sup>6</sup> Tamże.

<sup>7</sup> M. Uśak, op.cit.

<sup>8</sup> M. Uśak, op.cit.

<sup>9</sup> M. Uśak, op.cit.

<sup>10</sup> M. Uśak, op.cit. s. 90-91

Skuteczność zabezpieczenia hipotecznego z punktu widzenia banku polega, z jednej strony na możliwości dochodzenia zaspokojenia wierzytelności z nieruchomości (prawa użytkowania wieczystego) niezależnie od tego, kto jest aktualnym właścicielem (użytkownikiem wieczystym), z drugiej strony wynika z pozycji hipoteki zabezpieczającej wierzytelność w księdze wieczystej. Zgodnie z art. 39 u.l.z.b.h. (jak również art. 16 ust. 2 pkt 5 u.k.w.h.) w księdze wieczystej mogą być ujawniane wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipoteką oraz informacje, że zostały one wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych. To ujawnienie zapewnia skuteczność wierzytelności banku hipotecznego wobec każdorazowego nabywcy nieruchomości lub prawa obciążonych hipoteką<sup>11</sup>. Również daje ono wierzytelności banku hipotecznego pierwszeństwo przed prawami wpisanymi później i prawami nie wpisanymi. Ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych w art. 20 ust. 1 zawiera wymóg, aby wierzytelność banku hipotecznego, która ma być wpisana do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych, była zabezpieczona wyłącznie hipoteką wpisaną w księdze wieczystej na pierwszym miejscu. O pierwszeństwie decyduje dzień, od którego liczy się skutki prawne dokonanego wpisu. Przy czym prawa wpisane jednocześnie mają równe pierwszeństwo (art. 12 ust 1 i 2 u.k.w.h.).

Zabezpieczeniem pierwszeństwa zaspokojenia wierzytelności banku hipotecznego w przypadku egzekucji z prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości jest przywilej egzekucyjny. Zgodnie z nim należności zabezpieczone hipotecznie, wynikające z wierzytelności banku hipotecznego wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, ulegają zaspokojeniu po kosztach egzekucyjnych, należnościach alimentacyjnych oraz należnościach za pracę i rentach z tytułu choroby, niezdolności do pracy, kalectwa lub śmierci, jak również kosztach ostatniej choroby i zwykłego pogrzebu dłużnika. Należności banku hipotecznego wyprzedzają podatki i inne należności, do których stosuje się przepisy o zobowiązaniach podatkowych (co oznacza niemożliwość powstawania hipoteki ustawowej obciążającej nieruchomości lub prawa wieczystego użytkowania, jeśli są one obciążone hipoteką na rzecz banku hipotecznego), wraz z odsetkami za zwłokę i kosztami egzekucyjnymi oraz innymi należnościami zabezpieczonymi hipotecznie<sup>12</sup>.

Procedura ustanowienia hipoteki, jej wpisania do księgi wieczystej oraz wykreślenia wiąże się:

- z wysokimi kosztami, na które składają się: opłaty notarialne, opłaty sądowe, podatek od czynności cywilnoprawnych oraz koszty wyceny obciążanej nieruchomości,
- z długim czasem oczekiwania na wpis do księgi wieczystej,
- ze skomplikowanymi zasadami prowadzenia egzekucji z nieruchomości<sup>13</sup>.

Hipoteka jest wprawdzie zabezpieczeniem pewnym, lecz biorąc pod uwagę wyżej wymienione aspekty jej funkcjonowania stosunkowo drogim, które staje się opłacalne jedynie w przypadku rozłożenia w czasie kosztów jego ustanowienia. Stąd hipoteka jako zabezpieczenie jest stosowana głównie przy wierzytelnościach średnio lub długoterminowych, przy kredytach inwestycyjnych, w tym na zabezpieczenie kredytów przeznaczonych na finansowanie budownictwa mieszkaniowego, nabywanie domów, mieszkań, działek budowlanych i innych nieruchomości (o czym była mowa wyżej)<sup>14</sup>.

Bardzo ważnym czynnikiem wpływającym na powodzenie działalności specjalistycznego banku hipotecznego jest jakość zabezpieczenia jego wierzytelności. Zabezpieczenie musi stanowić taka wartość nieruchomości, która – niezależnie od zmian w otoczeniu – będzie się utrzymywać w długim okresie, ponieważ kredyty hipoteczne udzielane są przez banki hipoteczne na długi okres. W długich okresach zdolność kredytowa dłużników może ulegać znacznym zmianom. Stąd wartość przyjętego zabezpieczenia hipotecznego na nieruchomości, wraz z upływem czasu, może stać się jedynym dostępnym źródłem zapewniającym odzyskanie kwoty niespłaconego kredytu. Z tego punktu widzenia bardzo ważny jest sposób, w jaki dokonuje się wyceny nieruchomości. Ustawa o gospodarce nieruchomościami określa zasady dokonywania wyceny nieruchomości. Zgodnie

<sup>11</sup> M. Ušak, j.w.

<sup>12</sup> M. Ušak: *Hipoteka zabezpieczająca wierzytelności banku hipotecznego*, Cz. II, „Prawo bankowe” Nr 3/99, s. 83–87.

<sup>13</sup> I. Heropolitańska, M. Michalski: *Hipoteka. Listy zastawne. Obligacje hipoteczne*. Warszawa 2001, s. 37.

<sup>14</sup> I. Heropolitańska, M. Michalski, j.w.

z art. 150 ust. 1 tejże ustawy (w brzmieniu obowiązującym do dnia 9 września 2002 r.) w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- określenia wartości rynkowej,
- określenia wartości odtworzeniowej,
- ustalenia wartości katastralnej,
- określenia propozycji bankowo – hipotecznej wartości nieruchomości<sup>15</sup>.

Pojęcie bankowo – hipotecznej wartości nieruchomości pojawiło się po raz pierwszy w Polsce w art. 2 u.l.z.b.h. (w brzmieniu obowiązującym do dnia 9 września 2002 r.). Zgodnie z tym przepisem pod tym pojęciem należy rozumieć określoną zgodnie z przepisami ustawy wartość nieruchomości, na której została ustanowiona hipoteka zabezpieczająca kredyty refinansowane ze środków uzyskanych w wyniku emisji listów zastawnych.

Wartość ta, w przeciwieństwie do wartości rynkowej odzwierciedlającej wszystkie – także spekulacyjne – oczekiwania uczestników rynku i ustalonej przez relacje popytu i podaży, określana jest przez bank w sposób szczególny i subiektywny. Zasady tej wyceny i jej procedura określane są w bankowych regulaminach wyceny nieruchomości, które są obowiązkowo zatwierdzane przez Komisję Nadzoru Bankowego. Ustawodawca nałożył powyższy obowiązek na KNB, aby ograniczyć pewną dowolność w zakresie stosowanej przez banki metodologii wyceny i jednocześnie ograniczyć związane z tym ryzyko. Jest to bardzo istotne w Polsce szczególnie w kontekście dość niskiego poziomu rozwoju naszego rynku nieruchomości i braku wielu doświadczeń z nim związanych<sup>16</sup>. Dla wskazania bankom, w jaki sposób mają być formułowane regulaminy wyceny nieruchomości, aby były zgodne z kryteriami oceny stosowanymi przez KNB, Generalny Inspektorat Nadzoru Bankowego opracował dokument pod nazwą Rekomendacja F<sup>17</sup>. Przyjęte w niej zasady są rozwinięciem art. 22 ust 1 u.l.z.b.h., który brzmi: „Wycena nieruchomości, w celu określenia jej bankowo – hipotecznej wartości, dokonywana jest z zachowaniem należytej staranności, w szczególności z uwzględnieniem jedynie tych cech nieruchomości oraz związanych z nią dochodów, które przy założeniu racjonalnej eksploatacji mogą mieć trwały charakter i które może uzyskać każdorazowy posiadacz tej nieruchomości”.

Określanie bankowo – hipotecznej wartości nieruchomości jest specjalną, ukierunkowaną na specyfikę kredytowania nieruchomości procedurą oceny ryzyka kredytowego. Jej dokonywanie musi opierać się na gruntownej analizie rynku nieruchomości w kontekście długoterminowych trendów. Wycena ta opiera się na konserwatywnych, długookresowo ukierunkowanych wartościach, aby – zwłaszcza w przypadku silnie chwiejnych rynków – nie dochodziło zawyżenia wartości nieruchomości, a tym samym kwot udzielanych kredytów i związanego z tym ryzyka bankowego. Koncepcja ta służy redukowaniu amplitudy wahań parametrów rynkowych związanych z wyceną nieruchomości, co jednocześnie może wpływać stabilizująco na cały rynek nieruchomości<sup>18</sup>.

## 1.2. Historia bankowości hipotecznej

Bankowość hipoteczna pojawiła się w konsekwencji zapotrzebowania na długoterminowy kredyt udzielany właścicielom nieruchomości, będących jednocześnie jego zabezpieczeniem<sup>19</sup>. Źródłem bankowości hipotecznej należy poszukiwać w greckiej hipotece, włoskich listach zastawnych oraz niderlandzkich listach kolonialnych. Jednakże największą wagę odegrały wydarzenia, które miały miejsce na terytoriach dzisiejszej Polski, Francji i Niemiec<sup>20</sup>. Miejscem narodzin pierwszych instytucji kredytu hipotecznego emitujących listy zastawne był Śląsk. Nazywano je towarzystwami kre-

<sup>15</sup> A. Drewicz-Tułodziecka: *Bankowo – hipoteczna wartość nieruchomości*. Warszawa 2001, s. 70.

<sup>16</sup> K. Kanigowski: *Bank hipoteczny a rynek nieruchomości*. Warszawa 2001, s.178–182.

<sup>17</sup> K. Kanigowski: *Bank hipoteczny...*, op.cit.

<sup>18</sup> Tamże, s. 191–194.

<sup>19</sup> I. Heropolitańska, M. Michalski: *Hipoteka. Listy zastawne. Obligacje hipoteczne*. Warszawa 2001, s. 373.

<sup>20</sup> M. Olszak, R.W. Kaszubski: *Bank hipoteczny*. Warszawa 2000, s. 15.

dytowymi ziemskimi za względu na ich formę organizacyjną. Ich działalność spotykała się z dużym zainteresowaniem zarówno ze strony kredytobiorców, jak i inwestujących w listy zastawne już od początku ich działalności<sup>21</sup>. Towarzystwa kredytowe ziemskie miały duże znaczenie dla gospodarek krajów, na terenie których prowadziły swoją działalność. Stopniowa zmiana form ich działalności następowała poprzez wymianę wzajemnych doświadczeń w zakresie rozwiązań ekonomiczno – prawnych.

W XIX wieku powstawały towarzystwa kredytowe ziemskie na ziemiach polskich we wszystkich trzech zaborach. Towarzystwa te były zatwierdzane przez władze zaborcze w drodze ustawodawczej. Największą rolę odegrało powstałe w 1825 r. Towarzystwo Kredytowe Ziemskie w Warszawie. Jego głównym celem było ułatwianie spłaty długów wielkiej własności ziemskiej<sup>22</sup>. Przy czym od 1871 r. członkami towarzystwa mogli być również właściciele posiadający grunty o powierzchni minimum 60 morgów, co odpowiada około 34 hektarom. W zaborze austriackim powstał w 1841 r. Galicyjski Stanowy Instytut Kredytowy we Lwowie. Jego nazwa była dwukrotnie zmieniana, najpierw na Galicyjskie Ziemstwo Kredytowe, a potem na Towarzystwo Kredytowe Ziemskie we Lwowie. Na terenie zaboru rosyjskiego funkcjonowały również towarzystwa kredytowe miejskie, których działalność wzorowana była na towarzystwach kredytowych ziemskich, ale zabezpieczeniem udzielonego kredytu hipotecznego była hipoteka ustanowiona na nieruchomościach miejskich. W celu zmniejszenia ciężarów spoczywających na barkach właścicieli gospodarstw ziemskich oraz ożywienia gospodarki po wojnie siedmioletniej, król pruski Fryderyk Wielki wydał orędzie z dnia 29 sierpnia 1769 r. w sprawie zezwolenia na założenie instytucji kredytowej. Organizatorem pierwszej w historii instytucji emitującej listy zastawne, **Śląskiego Ziemstwa Kredytowego** z główną siedzibą we Wrocławiu, był minister Johann von Carmer. Śląskie Towarzystwo Kredytowe Ziemskie składało się z 7 funkcjonujących w poszczególnych księstwach śląskich towarzystw, które posiadały własną osobowość prawną i działały na podstawie zróżnicowanych zasad, np. wyceny gruntów. Regionalizacja dawała możliwość uwzględnienia różnic w sytuacji gospodarczej poszczególnych prowincji<sup>23</sup>.

Śląskie Towarzystwo Kredytowe Ziemskie było publicznoprawnym, przymusowym związkiem stanowym (ziemiańskim) o ograniczonym zasięgu terytorialnym, którego celem było udzielanie kredytów dla rolnictwa<sup>24</sup>. Sama nazwa towarzystwa wskazywała na stanowy charakter tej instytucji<sup>25</sup>. Ten charakter towarzystwa straciły dopiero po zniesieniu stanów w połowie XIX wieku. Towarzystwo emitowało tzw. majątkowe listy zastawne, które były zabezpieczone hipoteką na konkretnych nieruchomościach. Wystawiano je do wysokości połowy wartości wycenionej przez Towarzystwo nieruchomości. Właściciel tej nieruchomości (majątku) zbywał wystawione mu listy zastawne i w ten sposób uzyskiwał potrzebne mu środki finansowe. Następnie wpłacał określony procent do kasy Towarzystwa, a ono zajmowało się zaspokojeniem roszczeń okazicieli listów zastawnych o wykup listu i wypłatę odsetek. W przypadku niewypełnienia zobowiązań przez dłużnika podstawowego za spłatę solidarnie odpowiadali jako dłużnicy rzeczowi wszyscy należący do Towarzystwa posiadacze ziemscy<sup>26</sup>.

Pierwsze wypuszczone przez Śląskie Ziemstwo Kredytowe listy zastawne cieszyły się od razu bardzo dużym powodzeniem. Już w pierwszym roku istnienia towarzystwo wyemitowało listy zastawne o wartości 4,4 mln talarów, a w ciągu następnych czterech lat udało się podwoić kwotę, na którą opiewały wypuszczone walory. Oprocentowanie papierów wartościowych Towarzystwa na początku wynosiło 5%, jednak wobec popytu przewyższającego znacznie podaż, szybko zaczęto je korygować w dół. W 1774 r. oprocentowanie listów zastawnych spadło do 4 i 2/3%, natomiast w 1788 r. do 4%. Pomimo tego wciąż było wielu chętnych do zainwestowania pieniędzy w instrumenty Śląskiego Towarzystwa Ziemskiego<sup>27</sup>.

<sup>21</sup> K. Kanigowski: *Bank hipoteczny...*, op.cit., s. 14.

<sup>22</sup> Tamże.

<sup>23</sup> M. Olszak: *Bank...*, op.cit., s. 15,16.

<sup>24</sup> K. Kanigowski: *Bank hipoteczny...*, op.cit., s. 14.

<sup>25</sup> W towarzystwie tym połączone były dobra należące do szlachty, Kościoła, kapituł i fundacji. Zobacz K. Kanigowski: *Bank hipoteczny...*, op.cit., s. 16.

<sup>26</sup> M. Olszak: *Bank...*, op.cit.

<sup>27</sup> A. Pietrasik: *Historia...*, op.cit., s. 28.

Podstawą popularności towarzystw kredytowych ziemskich i wystawianych przez nie listów zastawnych było zaufanie inwestorów do ich standardu jakościowego, opartego na wielu zabezpieczeniach. Początkowo zabezpieczeniem emitowanych przez towarzystwo walorów były ściśle określone majątki ziemskie, „zastawiane przez ich posiadaczy na rzecz towarzystwa”<sup>28</sup>. W trakcie rozwoju tej instytucji wypracowano jednak zasadę solidarnej odpowiedzialności wszystkich posiadaczy należących do towarzystwa za spłatę wystawionych listów zastawnych, co stanowiło dodatkową gwarancję bezpieczeństwa tych papierów wartościowych. Dodatkowym zabezpieczeniem było również to, że towarzystwo miało prawo zajmować majątek swych dłużników w przypadku gdyby zalegali ze spłatą długu. Na jakość listów zastawnych miało wpływ stosowanie przez towarzystwo ostrożnych zasad szacowania dóbr majątkowych i odpowiednie relacje kredytu udzielonego w listach zastawnych do wartości zabezpieczenia<sup>29</sup>.

Na wzór Ziemstw działających na terytorium Śląska w następnych latach powstawały w ówczesnym Królestwie Prus i poza jego granicami, dalsze towarzystwa kredytowe. W 1781 r. rozpoczęło działalność Towarzystwo Pomorskie, w 1787 r. Towarzystwo Zachodniopruskie i w roku następnym Wschodniopruskie, a w 1821 r. Rolnicze Towarzystwo Kredytowe Wielkiego Księstwa Poznańskiego. Idea ziemskich towarzystw kredytowych zaowocowała instytucjami kredytowymi na terenach dzisiejszej Danii, Szwecji, Norwegii, Finlandii, Polski, Rumunii czy Austrii. Na przykład w 1833 r. w Szwecji powstały związki hipoteczne, które miały prawo do emitowania obligacji w celu finansowania rolnictwa i gospodarki leśnej. Natomiast w Norwegii od 1851 r. tworzone związki hipoteczne w formie spółdzielni w celu udzielania kredytów – głównie dla rolnictwa i mieszkalnictwa<sup>30</sup>. Poza towarzystwami o charakterze ziemskim dynamicznie rozwijały się także towarzystwa kredytowe miejskie, które specjalizowały się w finansowaniu miejskich inwestycji w zakresie nieruchomości<sup>31</sup>.

Wzorcowym rozwiązaniem dla instytucji kredytu ziemskiego stało się utworzone w 1825 r. z inicjatywy Ksawerego Druckiego – Lubeckiego **Towarzystwo Kredytowe Ziemskie w Warszawie**<sup>32</sup>. Zasady, jakimi się ono rządziło były zbliżone do tych, na których opierało się Towarzystwo Kredytowe Śląskie, ale udoskonalono je wykorzystując doświadczenia już działających ziemstw. Przede wszystkim uregulowano tryb szacowania wartości majątku, przyjmując za podstawę roczny „czysty dochód” z majątku, który w rozumieniu przepisów wewnętrznych był tożsamy z zyskiem. Tak osiągniętą wielkość mnożono przez 20 i otrzymywano wartość nieruchomości, która dodatkowo mogła być obniżana bądź podwyższana w granicach 5%. Tak więc nieruchomości nie przynoszące dochodu nie mogły być podstawą emisji listów zastawnych.

Będący członkiem towarzystwa dłużnik zobowiązany był do płacenia nie tylko ustalonych odsetek od kredytu (w wysokości 4%), ale również dodatkowo 2% na fundusz amortyzacyjny i 0,2% rocznie na pokrycie kosztów administracyjnych<sup>33</sup>. Oplacał także koszty druku listów zastawnych i wносił opłaty skarbowe. Spłata kredytu zazwyczaj następowała w 28 ratach rocznych, zwanych annuitetami. Dopuszczano możliwość spłaty długu przed ustalonym terminem w gotówce lub w innych listach zastawnych. Opóźnienie w płatności rat skutkowało naliczaniem karnych odsetek w wysokości 0,5% miesięcznie od zaległych rat<sup>34</sup>. W przypadku braku spłat długu przez kolejne trzy miesiące, towarzystwo mogło przejąć administrowanie majątkiem dłużnika bez postępowania sądowego lub wystawić zastawione dobra na sprzedaż w drodze licytacji, którą wówczas określano mianem subhasty.

Zwykle wysokość pożyczki nie przekraczała 50% wartości nieruchomości, będącej jej zabezpieczeniem. Standardowo czas, na jaki udzielono kredytu wynosił 28 lat i nie podlegał wahaniom. Udzielanie kredytu polegało fizycznie na wydaniu dłużnikowi listów zastawnych. Pożyczki tej nie można było przed terminem wypowiedzieć przez żadną ze stron nawiązanego stosunku kredyto-

<sup>28</sup> K. Kanigowski: *Bank hipoteczny...*, op.cit., s. 19.

<sup>29</sup> Tamże.

<sup>30</sup> Tamże, s. 38–39.

<sup>31</sup> M. Olszak: *Bank...*, op.cit. s. 16.

<sup>32</sup> M.K. Rosińska: *Ekonomia i organizacja kredytu hipotecznego w Polsce*. Warszawa 1997, s. 11.

<sup>33</sup> K. Kanigowski: *Bank hipoteczny...*, op.cit., Warszawa 2001, s. 24–25.

<sup>34</sup> A. Pietrasik: *Historia...*, op.cit., s. 48–49.

wego. W ten sposób realizowała się fundamentalna zasada niewypowiadalności stosunku kredytowego przez żadną ze stron<sup>35</sup>.

Towarzystwo wprowadziło mechanizm umarzania pożyczek, który polegał na periodycznym losowaniu listów zastawnych, a następnie wypłacaniu posiadaczom tych walorów ich wartości nominalnej. Praktyka ta nazywana była również amortyzacją długu.

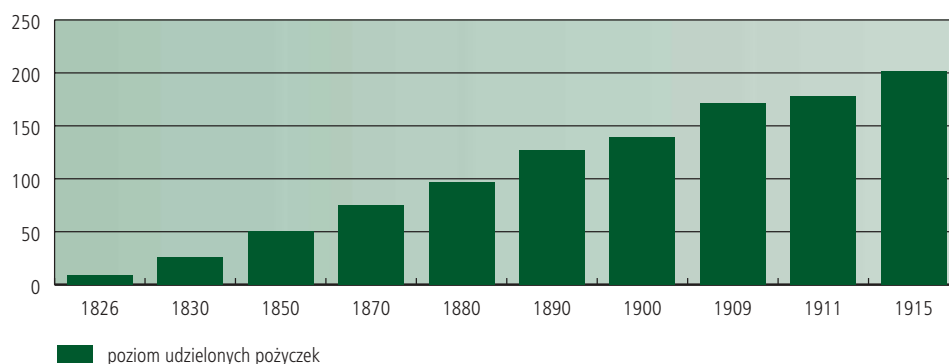
Interesy wierzycieli z wyemitowanych przez to towarzystwo listów zastawnych zabezpieczone były:

- na ratach płaconych od pożyczek
- na funduszu rezerwowym towarzystwa, który powstawał z: 5% dochodu towarzystwa, odpisywanego co pół roku; odsetek od funduszu rezerwowego; zysków uzyskiwanych przez towarzystwo ze skupu listów zastawnych przeznaczonych na umorzenie; dochodów od umorzonych kuponów i wylosowanych listów zastawnych. Obowiązek tworzenia funduszu rezerwowego ciążył na towarzystwie, dopóki jego poziom nie osiągnął wartości 1/10 sumy listów zastawnych będących w obiegu,
- na całym majątku towarzystwa,
- na solidarnej odpowiedzialności wszystkich stowarzyszonych ziemian.<sup>36</sup>

Wykres 1.1.1. obrazuje skalę rozwoju Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego w Warszawie.

**Wykres 1.1.1.**

**Poziom pożyczek udzielonych w rublach rosyjskich przez Towarzystwo Kredytowe Ziemskie w Warszawie w latach 1826 – 1915 (w mln)**



Źródło: opracowanie własne na podstawie A. Pietrasik: *Historia i współczesność długoterminowego kredytu hipotecznego w Polsce*. Warszawa 2001, s. 55.

Wykres 1.1.1. wskazuje na wyraźny wzrost udzielanych przez towarzystwo pożyczek. Wzrost ten to efekt kolejnych zmian w zasadach szacowania wartości nieruchomości, które były łagodzone, aby umożliwić kolejnym członkom przystępowanie do towarzystwa i zaciągnięcie kredytu<sup>37</sup>. Do czynników, które przyczyniły się do ciągłego wzrostu akcji kredytowej towarzystwa, należą także m.in.: niski w tym okresie poziom inflacji, który przekładał się na niskie oprocentowanie kredytów oraz dobra ogólna sytuacja makroekonomiczna.

Do końca XIX wieku kredyt długoterminowy był regulowany przez państwo, które formułowało przepisy dotyczące takich kwestii, jak sposób szacowania majątku i stopień dopuszczalnego zadłużenia. Towarzystwa kredytowe były bowiem, o czym wspomniano wcześniej, organizacjami publiczno – prawnymi. Państwo świadomie popierało długoterminowy kredyt, widząc w nim środek służący reformie rolnictwa oraz rozbudowie miast<sup>38</sup>. Dlatego też towarzystwa zostały wyposa-

<sup>35</sup> Tamże, s. 48

<sup>36</sup> K. Kanigowski: *Bank...*, op.cit., s. 24.

<sup>37</sup> A. Pietrasik: *Historia...*, op.cit., s. 55.

<sup>38</sup> M.K. Rosińska: *Ekonomika...*, op.cit., s. 15.



żone w przywileje, których wówczas nie miały banki. Przywilejem takim było prawo samodzielnej egzekucji wierzytelności bez udziału władz sądowych, co znacznie skracało czas odzyskiwania środków. Bezpieczeństwo prawne, zwane też pupilarnym, to drugi istotny przywilej. Oznaczało ono stu-procentowe bezpieczeństwo listów zastawnych. Co więcej, z tym przywilejem związane było jeszcze jedno udogodnienie dla towarzystw, a mianowicie osoby prawa publicznego nie mogły lokować swych środków w inne papiery niż papiery o bezpieczeństwie pupilarnym, do których oprócz listów zastawnych należały jedynie papiery emitowane lub gwarantowane przez państwo oraz obligacje Polskiego Banku Komunalnego i Komunalnego Banku Kredytowego w Poznaniu, co również wpływało na płynność obrotu listami zastawnymi<sup>39</sup>.

System emisji obligacji hipotecznych rozpowszechnił się w całej Europie w XVIII i XIX wieku. Przy czym zmianę kierunku rozwoju spowodowało utworzenie dekretem z 28 lutego 1852 r. **Credit Foncier de France**. „Pierwowzorem rozwiązań francuskich było powołane w 1825 r. z inicjatywy ministra przychodów i skarbu księcia Druckiego–Lubeckiego, Warszawskie Towarzystwo Kredytowe Ziemskie”<sup>40</sup>. Ogromny wkład w organizowanie Credit Foncier wniósł polski ekonomista Ludwik Wołowski, znawca problematyki towarzystw kredytowych i listów zastawnych, który w 1830 r. przeniósł się do Francji. W trakcie posiedzeń parlamentu francuskiego, mających na celu powołanie do życia tej instytucji, wskazywał na pozytywne doświadczenia w tym zakresie w Królestwie Polskim, Księstwie Poznańskim i księstwach niemieckich. Sugerował, że instytucja emitująca listy zastawne powinna z uwagi na swój specjalistyczny charakter funkcjonować jako bank. Jego sugestie trafiły na podatny grunt. I to właśnie we Francji powstał pierwszy w Europie bank hipoteczny, który jak się potem okazało odniósł większy sukces niż towarzystwa ziemskie<sup>41</sup>. Szybko rozpoczęły działalność kolejne banki hipoteczne we Francji, m.in. w Lyonie, Tuluzie, Marsylii i Orleanie.

Powodzenie francuskiej koncepcji dopuszczenia do działalności ziemskich instytucji kredytowych prawa prywatnego zaowocowało w Niemczech powstaniem banków hipotecznych. Pierwszym i funkcjonującym obecnie był Fankfurcki Bank Hipoteczny (*Frankfurter Hypothekbank*), który powstał 8 grudnia 1862 roku. Potem powstało kolejnych 12 banków, również prowadzących działalność do dziś. Na bazie statutów tych banków, a zwłaszcza na podstawie przepisów pruskich z lat 1863, 1867 i 1893 oraz regulacji innych krajów, powstała niemiecka ustawa o bankach hipotecznych (*Hypothekbankgesetz HBG*), która weszła w życie 1 stycznia 1900 r.<sup>42</sup> Wielokrotnie zmieniana, ostatecznie wykreowała nowoczesną konstrukcję banku hipotecznego i listu zastawnego i stała się benchmarkiem dla rozwiązań normatywnych przyjętych w wielu państwach europejskich.

W latach 1795–1918 bankowość polska rozwijała się pod kontrolą zaborców. W zaborze rosyjskim funkcjonował wyraźny podział na banki handlowe i banki ziemskie, które udzielały kredytu hipotecznego i emitowały listy zastawne. Banki handlowe nie miały prawa nabywania listów zastawnych, akcji i obligacji na rynku pierwotnym, a także nieruchomości innych niż na własne potrzeby<sup>43</sup>. Na terenach zaboru rosyjskiego powstał między innymi Wileński Bank Ziemski SA, który udzielał kredytu hipotecznego. W Galicji natomiast funkcjonowały banki hipoteczne o charakterze mieszanym. Ustawodawstwo austriackie dopuszczało bowiem możliwość tworzenia banków, które mogły udzielać kredytu krótkoterminowego oraz pożyczek hipotecznych, co wiązało się z emitowaniem listów zastawnych i obligacji. Reprezentatywnymi przykładami są założony we Lwowie w 1867 r. Akcyjny Bank Hipoteczny i Lwowskie Towarzystwo Kredytowe Ziemskie, które obejmowały swym zasięgiem działania teren Galicji. Towarzystwo było bankiem zorganizowanym na wzór pruskich ziemstw kredytowych, który udzielał pożyczek w listach zastawnych, wyłącznie na hipotekę większych majątków ziemskich<sup>44</sup>. Natomiast najsłabiej rozwijała się bankowość polska pod zaborem pruskim, chociaż tam prawo bankowe było najbardziej liberalne<sup>45</sup>.

<sup>39</sup> Tamże.

<sup>40</sup> M. Olszak: *Bank...*, op.cit., s. 17.

<sup>41</sup> A. Gaśowska: *Bankowość hipoteczna*. Warszawa 2000, s. 63.

<sup>42</sup> M. Olszak: *Bank...*, op.cit., s.18.

<sup>43</sup> K. Kanigowski: *Bank...*, op.cit., s. 40.

<sup>44</sup> J.Gliniecka, J.Harasimowicz, R. Krasnodębski: *Polskie prawo bankowe (1918-1996)*, Warszawa 1996, s.10 za: M.Olszak: *Bank ...*, op.cit., s.20.

<sup>45</sup> K. Kanigowski: *Bank...*, op.cit., s. 40

Po zakończeniu pierwszej wojny światowej w 1919 r. powołano w Polsce Państwowy Bank Rolny, który wspierał działalność w zakresie osadnictwa, melioracji wsi, rolnictwa i przemysłu rolnego. Podobnie do towarzystw udzielał pożyczek w listach zastawnych oraz obligacjach melioracyjnych. W 1924 r. w wyniku połączenia trzech banków publicznych powstał Bank Gospodarstwa Krajowego. Głównym zadaniem banków państwowych w tamtym okresie było odbudowanie kredytu długoterminowego<sup>46</sup>.

Podstawowa różnica między bankami kredytu długoterminowego a towarzystwami polegała na tym, że banki dysponowały własnym kapitałem, który mogły przeznaczyć na działalność kredytową. Emisja listów zastawnych była narzędziem refinansowania tej działalności. Wiele zasad stosowanych przez banki hipoteczne było zbliżonych do rozwiązań funkcjonujących w towarzystwach kredytowych ziemskich i miejskich. Na przykład podobnie dokonywano wyceny nieruchomości i ustalano relację długu do wartości zabezpieczenia<sup>47</sup>.

Fenomenem w dziejach polskiej bankowości był założony w 1872 r. **Wileński Bank Ziemski SA**. Bank ten, działając w niekorzystnych warunkach, w słabo rozwiniętej i pozbawionej kapitału Litwie, zdołał wypracować sobie pozycję jednego z dominujących banków hipotecznych w dziewiętnastowiecznej Rosji<sup>48</sup>.

Genezy powstania tego banku należy dopatrywać się w niemożności zorganizowania towarzystwa kredytowego ziemskiego bądź miejskiego na Litwie wskutek sprzeciwu władz zaborczych oraz zakazu łączenia przez banki operacji kredytu krótkoterminowego i długoterminowego<sup>49</sup>. Wileński Bank Ziemski SA na terenach dawnego Wielkiego Księstwa Litewskiego był pomiotem konkurencyjnym dla rosyjskich banków hipotecznych, szczególnie dla silnych Petersbursko – Tuluskim i Moskiewskim. Na przykład w 1914 r. wartość nie umorzonych pożyczek banku wynosiła 147,8 mln rs. Dla porównania łączna kwota wszystkich pożyczek udzielonych przez rosyjskich konkurentów zamknęła się na poziomie 86,7 mln rs<sup>50</sup>. W niepodległej Polsce Wileński Bank Ziemski emitował listy zastawne nominowane w złotych i dolarach o oprocentowaniu 4,5%, 5%, 8%, 10%. Z dolarowych listów zastawnych zrezygnowano dopiero po dewaluacji dolara amerykańskiego w 1934 r., która zmusiła zarząd banku do zaprzestania nominowania walorów w dewizach<sup>51</sup>.

Wileński Bank Ziemski zachował rolę przodującej instytucji długoterminowego kredytu hipotecznego mimo ogromnych strat i trudności związanych z hiperinflacją i utratą nieruchomości oraz klientów, którzy po 1918 r. znaleźli się poza terytorium Polski. Przy czym szczególnie dotkliwa była dla banku inflacja lat dwudziestych, która zmusiła bank do ograniczenia działalności jedynie do operacji krótkoterminowych, które uprzednio stanowiły jedynie jego działalność marginalną<sup>52</sup>.

Faktem jest, że żadne zniszczenia wojenne nie przyniosły takich szkód w dziedzinie kredytu długoterminowego, jak inflacja. Największy wzrost cen odnotowano w Polsce w latach 1919 – 1923, kiedy to Skarb Państwa pokrywał 77,5% swych potrzeb drukiem pieniądza<sup>53</sup>. W momencie gdy pieniądz uległ deprecjacji, wierzytelności zabezpieczone hipoteką straciły na wartości. Dłużnicy rozpoczęli przedterminowe spłaty, doprowadzając do złej sytuacji finansowej instytucje kredytu hipotecznego. Okres hiperinflacji zakończony został reformą walutową Grabskiego, wprowadzoną w 1924 r. Objęto wówczas waloryzacją także wierzytelności hipoteczne z okresu poprzedniego. Po okresie inflacji ocalało jedynie 18,4% kapitałów kredytu hipotecznego<sup>54</sup>. W 1827 r. oprocentowanie kredytów długoterminowych wynosiło 8%, co odpowiadało wysokości oprocentowania kredytów krótkoterminowych przed pierwszą wojną światową<sup>55</sup>. Wyższy poziom oprocentowania był negatywną konsekwencją ograniczenia aktywności kredytowej przez banki.

<sup>46</sup> Tamże.

<sup>47</sup> Tamże, s. 41.

<sup>48</sup> A. Pietrasik: *Historia...*, op.cit., s. 162–163.

<sup>49</sup> Tamże, s. 163.

<sup>50</sup> Tamże.

<sup>51</sup> Tamże.

<sup>52</sup> M.K. Rosińska: *Ekonomia...*, op.cit., s. 18.

<sup>53</sup> Tamże.

<sup>54</sup> Tamże.

<sup>55</sup> Tamże.

Banki hipoteczne nie odgrywały w okresie 20-lecia międzywojennego znaczącej roli jako kredytodawcy i emitenci dłużnych papierów wartościowych, mimo że ich działalność była uregulowana odrębnymi przepisami zawartymi w rozporządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej z 17 marca 1928 r. o prawie bankowym. Artykuł 68 tego rozporządzenia definiował bank hipoteczny jako przedsiębiorstwo bankowe „[...] które albo wyłącznie, albo obok innych statutem dozwolonych czynności zajmowało się udzielaniem pożyczek na hipotekę nieruchomości i wydawaniem na tej podstawie listów zastawnych”<sup>56</sup>. W odróżnieniu od towarzystw kredytowych banki kredytu długoterminowego, poza udzielaniem pożyczek hipotecznych i emisji listów zastawnych, mogły wykonywać również inne czynności, których katalog był ograniczony, aby nie narażać banku na wysokie ryzyko. Najważniejszymi przepisami prawa bankowego dotyczącymi banków hipotecznych były postanowienia zapewniające posiadaczom listów zastawnych spłatę kapitału i wypłatę odsetek<sup>57</sup>. Tak więc ogólna suma kwoty nominalnej listów zastawnych w obiegu nie mogła przekraczać ogólnej sumy wierzytelności hipotecznych banku, będących ich zabezpieczeniem<sup>58</sup>. W razie przedterminowej spłaty pożyczek bank był zobowiązany wycofać z obiegu listy zastawne w kwocie odpowiadającej spłaconemu kapitałowi. Wierzytelności, które były podstawą emisji listów zastawnych stanowiły przede wszystkim zabezpieczenie posiadaczy listów zastawnych, niezależnie od odpowiedzialności z całego majątku banku. Pożyczki będące podstawą emisji mogły być zabezpieczane jedynie nieruchomościami o uregulowanym statusie prawnym, które były wpisane do ksiąg wieczystych. Banki zobowiązane były do prowadzenia rejestru hipotek, do którego miały być wpisywane hipoteki służące pokryciu listów zastawnych. Kolejnym zabezpieczeniem był tzw. fundusz rezerwowy, który banki musiały tworzyć w celu zapewnienia terminowych wypłat kuponów i spłaty wartości nominalnej listów zastawnych, a także fundusz umorzenia listów zastawnych, który powstawał ze spłat pożyczek zabezpieczających emisję. Przy czym w przypadku ogłoszenia upadłości banku wierzytelności zabezpieczające listy zastawne, fundusz umorzenia listów zastawnych oraz fundusz rezerwowy stanowiły odrębną masę, która służyła zaspokojeniu praw posiadaczy listów z pierwszeństwem przed innymi wierzycielami (tzw. przywilej upadłościowy)<sup>59</sup>. Mimo tak korzystnych zapisów w rozporządzeniu udział banków hipotecznych w rynku listów zastawnych w 1936 r. wyniósł zaledwie 5 %<sup>60</sup>.

Niewielka rola banków hipotecznych to efekt głównie ogromnego zaangażowania w tym zakresie państwa<sup>61</sup>. Wystarczy przywołać przykład utworzonego rozporządzeniem Prezydenta RP z 17 kwietnia 1924 r. **Banku Gospodarstwa Krajowego**. Zadaniem silnego państwowego banku było budowanie zaufania do stabilności polskiego sektora finansowego i skłonienie kapitału zagranicznego do dokonywania długoterminowych inwestycji. Przykładano duże znaczenie do zagwarantowania bezpieczeństwa emitowanych przez BGK listów zastawnych i obligacji, ponieważ właśnie to decydowało o sukcesie ich plasowania na rynku kapitałowym. Podstawą emisji tych papierów wartościowych mogły być hipoteczne, komunalne i przemysłowe wierzytelności BGK. Listy zastawne były dodatkowo gwarantowane przez państwo, a związane z nimi zwolnienia podatkowe i posiadane przez nie bezpieczeństwo pupilarne czyniły je atrakcyjniejszą formą inwestowania niż długoterminowe papiery wartościowe emitowane przez prywatnoprawne instytucje kredytu długoterminowego, w tym banki hipoteczne. Bank Gospodarstwa Krajowego, który emitował dwudziestoletnie listy zastawne, miejskie listy zastawne, tzw. konwersyjne listy zastawne oraz obligacje bankowe, komunalne i budowlane, odgrywał w okresie międzywojennym wiodącą rolę w zakresie finansowania i emitowania dłużnych papierów wartościowych. W 1938 r. udział jego emisji w rynku określano na 47%. Tak znaczące zaangażowanie państwa utrudniało rozwój prywatnoprawnych instytucji emitujących listy zastawne.

Instytucja kredytu długoterminowego przetrwała okres drugiej wojny światowej. Została jednak zlikwidowana na mocy dwóch dekretów z dnia 25 października 1948 r.: o zasadach i try-

<sup>56</sup> M. Olszak: *Powiernik w banku hipotecznym*. Rozprawa doktorska napisana pod kierunkiem prof. dr hab. Cezarego Kosikowskiego, Łódź 2002, s. 20.

<sup>57</sup> K. Kanigowski: *Bank...*, op.cit., s. 52.

<sup>58</sup> M. Olszak: *Powiernik...*, op.cit., s. 21.

<sup>59</sup> Tamże, s. 22.

<sup>60</sup> *Mały rocznik statystyczny GUS 1939 r.*, za: K. Kanigowski: *Bank...*, op.cit., s. 57; *Powiernik...*, op.cit., s. 23.

<sup>61</sup> M. Olszak: *Powiernik...*, op.cit., s. 23.

bie likwidacji niektórych instytucji kredytu długoterminowego oraz o reformie bankowej<sup>62</sup>. Likwidację instytucji kredytu długoterminowego powierzono Bankowi Gospodarstwa Krajowego. Zgodnie z przepisami zawartymi w powyższym dekrete likwidacji ulegały istniejące wtedy towarzystwa kredytowe ziemskie i miejskie. Natomiast dekret o reformie bankowej zawierał zasady likwidacji dotychczasowych instytucji bankowych. Prowadzące działalność w chwili ogłoszenia tego dekretu przedsiębiorstwa bankowe państwowe i inne przedsiębiorstwa bankowe, Bank Polski, Bank Gospodarstwa Spółdzielczego, komunalne kasy oszczędności, Komunalny Związek Kredytowy w Poznaniu wraz z Komunalnym Bankiem Kredytowym w Poznaniu, Wojewódzki Bank Pożyczkowy w Poznaniu, gminne kasy pożyczkowo-oszczędnościowe, kasy przezorności oraz wszelkie inne instytucje obowiązane były przekazać odpowiednim instytucjom bankowym wszystkie agendy oraz aktywa i pasywa objęte rachunkiem polskim, a także przekazać państwu będący ich własnością majątek ruchomy i nieruchomy, a następnie przechodziły w stan likwidacji<sup>63</sup>. Przepisy te nie dotyczyły Narodowego Banku Polskiego, Banku Polska Kasa Opieki SA i Banku Handlowego w Warszawie SA, jak również przedsiębiorstw bankowych i instytucji kredytu długoterminowego postawionych w stan likwidacji przed ogłoszeniem dekretu o reformie bankowej<sup>64</sup>.

Całkowita przebudowa systemu gospodarczego w Polsce, jaka miała miejsce po drugiej wojnie światowej, sprawiła, że instytucje kredytu długoterminowego, kierujące się regulami rynkowymi, utraciły rację bytu<sup>65</sup>. Socjalistyczna doktryna ograniczyła zasadniczo pole wyborów ekonomicznych zgodnych z kryteriami rynkowymi. Podstawowe decyzje o charakterze ekonomicznym podejmowane były przez centralne władze państwa w imię idei, która mówiła, że możliwe jest planowe kierowanie wyborem ekonomicznym podmiotów gospodarczych<sup>66</sup>. Z tego też względu także budownictwo, jako element gospodarki, podlegało nierynkowym zasadom.

Finansowanie potrzeb mieszkaniowych odbywało się przy wykorzystaniu środków z budżetu państwa, miało więc charakter bierny. W 1980 r. aż 74,3% produkcji budowlanej przypadało na sektor publiczny<sup>67</sup>. Środki na finansowanie budownictwa prywatnego pochodziły z kredytu oraz z wkładu własnego ludności. Przy czym rozmiary tego budownictwa były ograniczone nie przez warunki kredytowe, które ze względu na niskie oprocentowanie kredytów były korzystne, ale przez narzucone przez państwo limity udzielanych kredytów, gdyż pierwszeństwo do środków kredytowych miały spółdzielnie mieszkaniowe<sup>68</sup>. W związku z tym budownictwo indywidualne zmuszone było do wykorzystywania mechanizmów nieformalnych w finansowaniu budowy domów, pozostając tym samym poza systemem kredytowym.

Kredyty mieszkaniowe cechowały się kilkudziesięcioletnim okresem spłaty. Stopa oprocentowania tych kredytów była ogólnie ustalana przez państwo na bardzo niskim poziomie. Poza tym państwo umarzało część kosztów poniesionych na budowę oraz gwarantowało wysokość wkładu własnego dla oszczędzających na książeczkach mieszkaniowych. Kredyt był podzielony na dwa okresy, z których pierwszy obejmował czas budowy, a drugi następował po zasiedleniu nowo wybudowanych mieszkań i był okresem spłaty<sup>69</sup>. Spółdzielnia występowała z wnioskiem o jeden zbiorczy kredyt, którego spłatę gwarantowało państwo, czego konsekwencją było to, że banki nie oceniały ryzyka danej inwestycji ani nie podejmowały się przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej podmiotów zaciągających kredyt.

Kredyty finansujące budownictwo mieszkaniowe udzielane były głównie przez dwa banki. Były to Powszechna Kasa Oszczędności – Bank Państwowy oraz Bank Gospodarki Żywnościowej. Jednakże BGŻ udzielał kredytów mieszkaniowych na znacznie mniejszą skalę, bowiem udział tego banku i banków pozostających w jego strukturze w finansowaniu inwestycji mieszkaniowych

<sup>62</sup> Tamże.

<sup>63</sup> K. Kanigowski: *Bank...*, op.cit., s. 64 – 65.

<sup>64</sup> Tamże.

<sup>65</sup> M.K. Rosińska: *Ekonomika...*, op.cit., s. 21.

<sup>66</sup> Tamże.

<sup>67</sup> Tamże.

<sup>68</sup> Tamże.

<sup>69</sup> Tamże.

pod koniec lat osiemdziesiątych wynosił ponad 5%<sup>70</sup>. Nie było w tym okresie wyspecjalizowanych instytucji, które zajmowałyby się tylko mobilizacją kapitału na cele mieszkaniowe<sup>71</sup>. Punktem zwrotnym w nowożytnej historii kredytu hipotecznego było udzielenie zezwolenia w dniu 18 czerwca 1990 r. przez prezesa NBP na powołanie Banku Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego SA, który rozpoczął działalność 1 października 1990 r. Podstawowym zadaniem tego banku było wspieranie rozwoju budownictwa mieszkaniowego i pomoc w tworzeniu banków lokalnych zajmujących się bezpośrednią obsługą inwestycji budowlanych.

Na początku lat dziewięćdziesiątych Polska znalazła się w stanie transformacji gospodarczej, związanej z przechodzeniem z systemu socjalistycznego do systemu kapitalistycznego. Wprowadzenie reform systemowych, w tym urealnienie stopy procentowej, było szokiem dla kredytobiorców i kredytodawców. Spłacający kredyty skonfrontowani zostali z nagłym skokowym wzrostem oprocentowania, a ponieważ dług nie był zrewaloryzowany inflacyjnie, korzystna dla nich była jak najszybsza spłata zdeprecjonowanego zadłużenia. W gorszej sytuacji byli ci, którzy wówczas otrzymali kredyty. Natomiast osoby, które oczekiwały na zakończenie budowy, znalazły się w jeszcze trudniejszej sytuacji. Okazało się, że koszty budowy wzrosły znacznie ze względu na wzrost kosztów budowlanych oraz bardzo wysokie odsetki od kredytu budowlanego. Oprócz tego osoby te musiały po otrzymaniu mieszkania spłacać bardzo wysoko oprocentowany kredyt. Nie do pozazdroszczenia była sytuacja osób, które miały uzbierane oszczędności na książeczkach mieszkaniowych, gdyż wartość ich wkładów straciła na wartości bardzo szybko i stanowiła coraz to mniejszą część wkładu własnego<sup>72</sup>.

Powstały znaczne opóźnienia w obsłudze kredytów. Nad bankami PKO i BGŻ zawisła groźba utraty płynności, ponieważ deponenci musieli mieć zapewnioną możliwość wypłaty środków. Aby ułatwić kredytobiorcom spłatę bardzo wysokich kredytów, wprowadzono system, w którym 32% należnych odsetek pokrywało państwo, 8% spłacał na bieżąco kredytobiorca, a pozostałe 60% było kapitalizowane. Dzięki temu płynność tych banków była podtrzymywana zasileniami z budżetu. Zaczęto powracać do zabezpieczania hipotecznego w coraz większej liczbie kredytów mieszkaniowych.

Oprócz dotowania części należnych bankom odsetek, państwo stosowało również wykorzystywane w przeszłości dotacje do kosztów budowlanych, gwarantując umorzenia pewnych kosztów po zakończeniu budowy. Nadal utrzymano dopłaty rekompensujące koszty pojawiające się w związku z eksploatacją nowo zasiedlonych mieszkań spółdzielczych. Szybko jednak okazało się, że takie działania są bardzo kosztowne i trzeba znaleźć rozwiązania oparte na zasadach wolnego rynku, które swoją efektywnością mogłyby rokować większą racjonalizację kosztów i obniżenie dotacji<sup>73</sup>.

W tym kontekście zdecydowano się na przywrócenie przedwojennej idei kredytu hipotecznego jako podstawowego instrumentu zdrowego systemu finansowania budownictwa mieszkaniowego. Ponieważ na początku lat dziewięćdziesiątych jedną z głównych barier ograniczających dostępność kredytu hipotecznego było jego wysokie oprocentowanie wprowadzono, z inspiracji Banku Światowego, kredyty z podwójną indeksacją typu DIM<sup>74</sup>. W umowach kredytowych zawieranych po 1 czerwca 1992 r. wykorzystywano ten rodzaj kredytu.

Ważnym etapem w historii bankowości hipotecznej było przywrócenie polskiemu życiu gospodarczemu ważnego instrumentu, służącego refinansowaniu długoterminowych wierzytelności oraz instytucji banku specjalistycznego. W połowie 1995 r. z inicjatywy Ministerstwa Finansów powstała międzyresortowa grupa robocza, której celem było opracowanie projektu ustawy przy-

<sup>70</sup> W.J. Brzeski: *Kredyt hipoteczny w Polsce – stan obecny i perspektywy rozwoju*, w: *Kredyt hipoteczny w Polsce. Doświadczenia i perspektywy*. Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, s. 62.

<sup>71</sup> M.K. Rosińska: *Ekonomika...*, op.cit., s. 22.

<sup>72</sup> W. J. Brzeski: *Kredyt...*, op.cit., s. 24.

<sup>73</sup> Tamże.

<sup>74</sup> Istotą kredytu typu DIM jest stosowanie dwóch stóp procentowych: stopy spłat i debetowej. Stopa spłat stosowana jest do obliczania zmieniającej się ciągle wielkości obsługi długu, a stopa debetowa służy do obliczania odsetek, które powinien zapłacić kredytobiorca. Jeżeli wielkość spłat nie wystarcza do obsługi należnych odsetek, ma miejsce kapitalizacja niespłaconych odsetek w ciężar pozostającego długu. Więcej na ten temat patrz W.J. Brzeski: *Kredyt...*, op.cit., s. 26.

1

wracającej polskiemu systemowi bankowemu instytucję banku hipotecznego i listu zastawnego. Polskie rozwiązania w znacznym stopniu inspirowane były regulacjami przyjętymi w niemieckim prawie banków hipotecznych. Przygotowany projekt ustawy został przekazany w maju 1997 r. Prezydentowi, który korzystając z przysługującej mu inicjatywy ustawodawczej wniósł go pod obrady Sejmu. W dniu 29 sierpnia 1997 r. Sejm przyjął ustawę o listach zastawnych i bankach hipotecznych, a 8 września podpisał ją Prezydent. Ustawa weszła w życie w dniu 1 stycznia 1998 r.<sup>75</sup>

<sup>75</sup> M. Olszak: *Powiernik...*, op.cit., s.12.

## 2

## Niemiecki rynek kredytów hipotecznych

## 2.1. Analiza rynku kredytów hipotecznych w Niemczech

Kredyty zabezpieczone prawami do nieruchomości odgrywają największą rolę w długoterminowych transakcjach kredytowych w Niemczech. Kredyty te często określa się mianem kredytów hipotecznych, ze względu na to, że pierwotnie **zabezpieczenie** dla nich stanowiła hipoteka. Aktualnie podstawowym instrumentem ograniczenia ryzyka niewypłacalności kredytobiorcy jest w Niemczech **dług gruntowy**, który wypiera hipotekę. Dług gruntowy jest ograniczonym prawem rzeczowym, ale w przeciwieństwie do hipoteki nie zależy od istnienia wierzytelności, którą zabezpiecza. Dla ważności tego prawa również konieczny jest wpis do księgi wieczystej<sup>76</sup>. Niemieckie piśmiennictwo wskazuje na następujące zalety długu gruntowego, które spowodowały, że w praktyce instytucja ta wyparła prawie zupełnie hipotekę<sup>77</sup>. Są to:

- łatwość ustanowienia i przeniesienia długu gruntowego oraz niższe koszty z tym związane,
- możliwość ustanowienia długu gruntowego przez właściciela nieruchomości niejako „na zapas”, zanim nastąpi zaciągnięcie kredytu, i dzięki temu możliwość szybszego uzyskania kredytu, gdy będzie on potrzebny (co jest związane z łatwością przeniesienia długu gruntowego na kredytodawcę),
- możliwość zabezpieczenia długiem gruntowym wielu wierzytelności, wynikających z różnych stosunków prawnych, bez potrzeby dokonywania nowych wpisów w księdze wieczystej, co ułatwia restrukturyzację zadłużenia, a także kredytowanie na kolejnych etapach inwestycji przez różnych wierzycieli<sup>78</sup>.

Zalety te świadczą o większej elastyczności długu gruntowego w porównaniu z hipoteką.

Sektor bankowy odgrywa bardzo ważną rolę w niemieckiej gospodarce. Aktywa banków już od początku lat osiemdziesiątych przekraczały poziom produktu krajowego brutto (zob. tabela 2.1.1). W 1982 r. były one wyższe o 67% od PKB, a dwadzieścia lat później stanowiły trzykrotność PKB. Jest to efekt wyższej średniorocznej dynamiki aktywów sektora bankowego niż dynamiki PKB. Średnioroczne tempo wzrostu aktywów banków niemieckich w okresie od 1982 r. do 2002 r. wynosiło 8,5%, a PKB było dwukrotnie mniejsze (4,25%).

W ostatnich latach także należności od osób prywatnych i przedsiębiorstw przekraczają poziom PKB. W całym okresie badawczym miały one duże znaczenie w gospodarce. Podobnie jak to jest w przypadku aktywów ogółem, należności te charakteryzują się wyższą dynamiką niż produkt krajowy brutto Niemiec. Średnioroczne tempo wzrostu tej pozycji aktywów sektora bankowego w latach 1982–2002 wynosiło 6,8%. W ciągu ostatnich dziesięciu lat należności od osób prywatnych i przedsiębiorstw wzrosły o 65,5%. Natomiast ich poziom w 2002 r. był 3,5 razy wyższy niż w 1982 r.

Poziom udzielonych przez niemieckie banki **kredytów mieszkaniowych** wyniósł w 2002 r. ponad **1 bilion euro**, co oznacza czterokrotny ich wzrost w porównaniu z 1982 r., a w porównaniu z 1992 r. – wzrosły one dwukrotnie (zob. tabela 2.1.2). Świadczy to o stabilnym rozwoju rynku kredytów mieszkaniowych w Niemczech. Kredyty mieszkaniowe mają duże znaczenie w należnościach

<sup>76</sup>Na przykład jeśli w księdze wieczystej jest wpisany dług gruntowy w kwocie 500 tys. euro, właściciel nieruchomości obciążonej długiem zaciąga kredyt w wysokości 100 tys. euro i spłaca go, to pozostała po spłacie kwota może posłużyć jako zabezpieczenie dla kolejnego kredytu.

<sup>77</sup>J. Pisuliński: *Dług gruntowy, czyli nowy rodzaj zabezpieczenia*. „Prawo co dnia” w: „Rzeczpospolita”, 03.04 2003, s. C4.

<sup>78</sup>Tamże.

Tabela 2.1.1.

PKB, aktywa sektora bankowego i należności od osób prywatnych i przedsiębiorstw w Niemczech w latach 1982–2002 (mld euro)

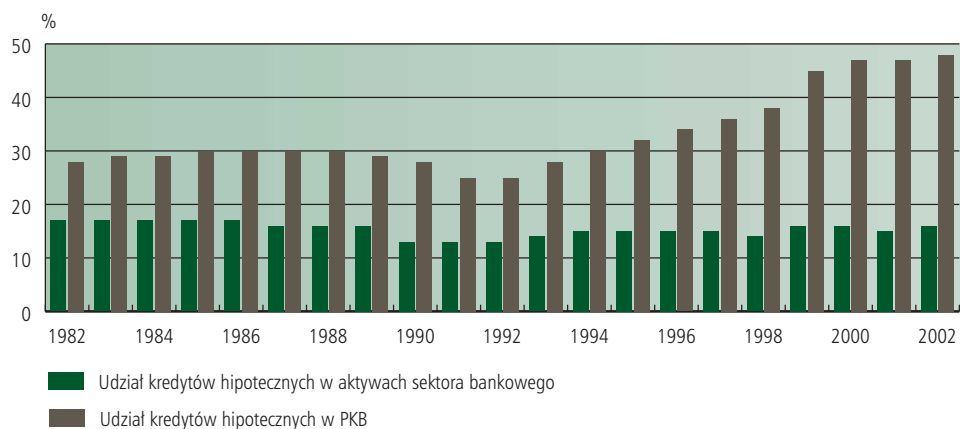
Rok	PKB	Dynamika nominalna (rok poprzedni = 100) (%)	Aktywa sektora bankowego	Dynamika nominalna (rok poprzedni = 100) (%)	Udział aktywów w PKB (%)	Należności od osób prywatnych i przedsiębiorstw	Dynamika nominalna (rok poprzedni = 100) (%)	Udział należności od osób prywatnych i przedsiębiorstw w PKB
1982	831,8		1385,4		167	649,5		78,1
1983	872,2	4,9	1473,2	6,3	169	695,5	7,1	79,7
1984	915,0	4,9	1578,6	7,2	173	739,7	6,4	80,8
1985	955,3	4,4	1701,8	7,8	178	791,2	7,0	82,8
1986	1010,2	5,7	1815,7	6,7	180	825,3	4,3	81,7
1987	1043,3	3,3	1916,7	5,6	184	851,5	3,2	81,6
1988	1098,5	5,3	2037,1	6,3	185	896,6	5,3	81,6
1989	1168,3	6,4	2187,0	7,4	187	961,8	7,3	82,3
1990	1274,9	9,1	2681,1	22,6	210	1134,2	17,9	89,0
1991	1502,2	7,4	2849,7	6,3	190	1253,4	10,5	83,4
1992	1613,2	7,4	3042,6	6,8	189	1354,0	8,0	83,9
1993	1654,2	2,5	3370,5	10,8	204	1456,4	7,6	88,0
1994	1735,2	4,9	3554,9	5,5	205	1537,6	5,6	88,6
1995	1801,3	3,8	3854,6	8,4	214	1623,8	5,6	90,1
1996	1833,7	1,8	4239,8	10,0	231	1747,3	7,6	95,3
1997	1871,6	2,1	4657,8	9,9	249	1847,9	5,8	98,7
1998	1929,4	3,1	5157,7	10,7	267	1968,9	6,5	102,0
1999	1978,6	2,6	5740,7	11,3	290	2094,2	6,4	105,8
2000	2030,0	2,6	6148,3	7,1	303	2187,3	4,4	107,7
2001	2071,2	2,0	6386,1	3,9	308	2236,3	2,2	108,0
2002	2108,2	1,8	6452,3	1,0	306	2241,2	0,2	106,3

Źródło: dane Statistisches Bundesamt Deutschland i Deutsche Bundesbank i opracowanie własne na ich podstawie.

od osób prywatnych i przedsiębiorstw. Szczególnie w ostatnich czterech latach wzrosła ich rola, gdyż stanowią one prawie 50% tych należności. Wysoki udział w tych kredytach mają kredyty hipoteczne. Odsetek **kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe w kredytach mieszkaniowych** wynosił w 2002 r. **73%** i wzrósł w porównaniu z 2001 r. Można zauważyć, że od 1991 r. wzrasta udział kredytów hipotecznych zarówno w kredytach mieszkaniowych, jak i w należnościach od osób prywatnych i przedsiębiorstw. W 2002 r. 45% należności stanowiły kredyty hipoteczne.

Wykres 2.1.1

Odsetek kredytów hipotecznych w aktywach sektora bankowego i w PKB w Niemczech w latach 1982–2002



Źródło: dane Deutsche Bundesbank i opracowanie własne na ich podstawie.



Poziom udzielonych przez niemieckie banki **kredytów hipotecznych wzrósł czterokrotnie** (4,3 razy) w ciągu **dwudziestu lat** (1982–2002), czyli podobnie do poziomu kredytów mieszkaniowych ogółem (zob. wykres 2.1.1 oraz tabelę 2.1.2).

Wzrasta znaczenie kredytów hipotecznych w PKB (zob. wykres 2.1.2). O ile na początku **lat osiemdziesiątych** stanowiły one mniej niż **30% PKB**, to w **2002 r.** ich odsetek wynosi **prawie 50% PKB**. Natomiast ich udział w aktywach sektora bankowego utrzymuje się w miarę na stałym poziomie, wynoszącym około 16% tych aktywów.

Tabela 2.1.2.

**Kredyty mieszkaniowe, hipoteczne i hipoteczne na budownictwo mieszkaniowe w Niemczech w latach 1982–2002 (mld euro)**

Rok	Kredyty na budownictwo mieszkaniowe dla osób prywatnych i przedsiębiorstw razem	Dynamika (rok poprzedni = 100) (%)	Kredyty hipoteczne na budownictwo mieszkaniowe	Dynamika (rok poprzedni = 100) (%)	Kredyty hipoteczne dla przedsiębiorstw i osób prywatnych ogółem	Dynamika (rok poprzedni = 100) (%)	Udział kredytów mieszkaniowych w należnościach od osób prywatnych i przedsiębiorstw (%)	Udział kredytów hipotecznych na budownictwo mieszkaniowe w należnościach od osób prywatnych i przedsiębiorstw (%)
1982	263,7		181,0		232,8		41	36
1983	288,7	9,50	194,1	7,20	249,4	7,20	42	36
1984	310,8	7,60	206,9	6,60	265,6	6,50	42	36
1985	333,9	7,40	221,4	7,00	284,6	7,20	42	36
1986	349,6	4,70	233,6	5,50	300,5	5,60	42	36
1987	361,2	3,30	243,8	4,40	312,9	4,20	42	37
1988	374,8	3,80	253,1	3,80	327,5	4,70	42	37
1989	394,5	5,30	264,2	4,40	343,5	4,90	41	36
1990	439,9	11,50	273,1	3,40	356,6	3,80	39	31
1991	466,2	6,00	281,2	2,90	371,7	4,20	37	30
1992	496,1	6,40	290,5	3,30	398,1	7,10	37	29
1993	554,8	11,80	327,1	12,60	458,2	15,10	38	31
1994	614,3	10,70	371,8	13,60	521,8	13,90	40	34
1995	666,6	8,50	413,0	11,10	572,1	9,70	41	35
1996	733,0	10,00	453,6	9,80	627,4	9,70	42	36
1997	789,4	7,70	495,1	9,10	682,9	8,80	43	37
1998	846,1	7,20	532,2	7,50	731,3	7,10	43	37
1999	991,3	17,20	691,5	29,90	899,3	23,00	47	43
2000	1030,8	4,00	737,6	6,70	955,2	6,20	47	44
2001	1053,9	2,20	757,7	2,70	981,4	2,70	47	44
2002	1068,7	1,40	776,3	2,40	1008,9	2,80	48	45

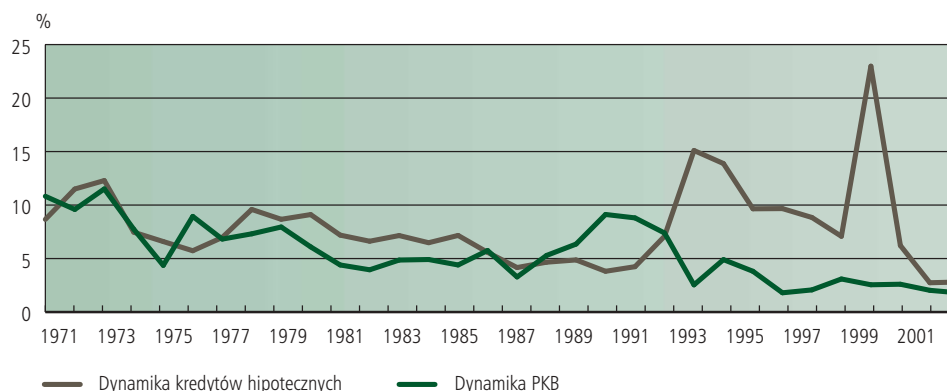
Źródło: dane Deutsche Bundesbank i opracowanie własne na ich podstawie.

Mieszkaniowe kredyty hipoteczne charakteryzowały się wyższym średniorocznym tempem wzrostu w latach 1993–2002 niż w latach 1983–1992. Ta dynamika wynosiła odpowiednio 10,5% oraz 4,85%. Wysokie tempo wzrostu tych kredytów w ostatnich dziesięciu latach spowodowało, że ich poziom w 2002 r. był 2,7 razy wyższy niż w 1992 r. Natomiast ich poziom w 1992 był 1,6 razy wyższy niż w 1982 r. Obserwacja dynamiki kredytów mieszkaniowych, kredytów hipotecznych ogółem oraz kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe wskazuje, że od 2000 r. ich stopy ich wzrostu są malejące. Jest to efekt pogarszającej się sytuacji gospodarczej, której ogólny obraz prezentuje tempo wzrostu PKB (zob. tabela 2.1.2.).

Dane zawarte w tabeli 2.1.2. wskazują, że zarówno rynek hipotecznych kredytów mieszkaniowych, jak i kredytów hipotecznych ogółem rozwija się w miarę stabilnie, co jest spowodowane między innymi niskim poziomem oprocentowania tych kredytów (zob. wykres 2.3.2.)

Wykres 2.1.2

Dynamika PKB i kredytów hipotecznych dla krajowych osób prywatnych i przedsiębiorstw w Niemczech w latach 1971–2002



Źródło: dane Deutsche Bundesbank, Statistisches Bundesamt Deutschland i opracowanie własne na ich podstawie.

Obserwacja **dynamiki kredytów hipotecznych** oraz **PKB** wskazuje, że w latach osiemdziesiątych stopy wzrostu obu pozycji kształtowały się podobnie (zob. wykres 2.1.3.). Natomiast w latach dziewięćdziesiątych dynamika kredytów hipotecznych przewyższała dynamikę PKB. Po 1990 r. przyrost dynamiki był wyższy ze względu na włączenie do portfela wierzytelności hipotecznych banków niemieckich kredytów hipotecznych udzielonych przez instytucje kredytowe działające na terytorium wschodnich Niemiec. Szczególnie wysoki przyrost kredytów hipotecznych miał miejsce w 1999 r., co było spowodowane zmianami w ustawodawstwie regulującym funkcjonowanie niemieckich banków.

## 2.2. Struktura podmiotowa rynku kredytów hipotecznych w Niemczech

W Niemczech finansowanie rynku nieruchomości jest domeną sektora bankowego. Do banków zgodnie z niemiecką ustawą o działalności kredytowej należą: banki handlowe, spółdzielcze, hipoteczne, depozytowe papierów wartościowych, gwarancyjne, kredytu ratowego, kasy oszczędnościowe wraz z centralami żyrowymi i kasy oszczędnościowo budowlane. W niemieckim systemie bankowości hipotecznej dużo większe znaczenie, w porównaniu z Polską, mają specjalistyczne banki hipoteczne, a w konsekwencji listy zastawne jako instrument służący refinansowaniu. Znamienne jest to, że bankowość spółdzielcza odgrywa niemałą rolę w zakresie finansowania rynku nieruchomości<sup>79</sup>. W 2001 r. banki spółdzielcze miały 15% udział w krajowym rynku kredytów hipotecznych<sup>80</sup>.

Niemcy są jednym z **największych emitentów listów zastawnych** w Europie. W 1999 r. niemieckie listy zastawne w kwocie 1056,3 mld euro stanowiły 76% „unijnego” rynku listów zastawnych. Emitentami tych listów są prywatne banki hipoteczne i instytucje publicznoprawne.

**Banki hipoteczne** w Niemczech mają ponad dwuwiekową tradycję. W niemieckim systemie finansowym, zdominowanym przez banki uniwersalne, stanowią one najważniejszą grupę wyspecjalizowanych instytucji finansowych. Udzielają one kredytów zabezpieczonych hipotecznie dla osób fizycznych i przedsiębiorstw, a także kredytów dla sektora publicznego zabezpieczonych w szczególności poręczeniami czy też gwarancjami tych instytucji. Oprócz 21 banków hipotecznych w Niemczech działają 2 mieszane banki hipoteczne, które oprócz czynności zarezerwowanych tylko dla czystych banków hipotecznych mogą również podejmować działania właściwe bankom uniwersalnym.

<sup>79</sup> Cechą charakterystyczną bankowości niemieckiej jest duża rola bankowości spółdzielczej i systemu kas oszczędnościowych oraz związane z tym duże rozdrobnienie i ścisła więź między bankami a klientami, zarówno gospodarstwami domowymi, jak i przedsiębiorstwami średnimi i małymi (...). Dlatego też określa się bankowość niemiecką mianem „bankowości domowej” – „Hausbanken”. Więcej na ten temat W. Baka: *System bankowy w Niemczech*. „Prawo Bankowe” nr 3/2003, s. 59-70.

<sup>80</sup> *Annual Report 2001*, Verband Deutscher Hypothekenbanken, Bonn 2002, s. 28.

**Banki morskie** funkcjonują na podstawie ustawy o morskich bankach hipotecznych, która weszła w życie 8 kwietnia 1943 r. Przy jej opracowywaniu wzorowano się na rozwiązaniach przyjętych w ustawie o bankach hipotecznych, stąd postanowienia obu aktów prawnych są podobne. Obecnie w Niemczech działają dwa banki morskie, które udzielają długoterminowych kredytów zabezpieczonych tzw. hipoteką morską i refinansują swoją działalność w drodze emisji tzw. okrętowych listów zastawnych.

Do instytucji o charakterze publicznoprawnym, które emitują listy zastawne należą przede wszystkim **banki krajowe** (*Landesbanken*) i **centrale żyrowe** (niem. *Girozentralen*, ang. *umbrella organization*). Są one osobami prawnymi prawa publicznego tworzonymi przez Federację, kraje związkowe lub instytucje regionalne i podlegają szczególnemu nadzorowi ze strony państwa. Problematykę emitowania listów zastawnych przez instytucje prawa publicznego (w tym kwestię uprzywilejowanego zaspokajania roszczeń wierzycieli z listów zastawnych) reguluje ustawa z dnia 21 grudnia 1927 r. o listach zastawnych i pokrewnych skryptach dłużnych instytucji kredytowych prawa publicznego. Obecnie w Niemczech działa 12 banków krajowych. Tylko jedna centrala żyrowa – DGZ-DekaBank – ma prawo emisji listów zastawnych.

Do podmiotów zajmujących się finansowaniem rynku nieruchomości w Niemczech należą także **kasy oszczędnościowo–budowlane** (*Bausparkassen*). Funkcjonują one jako specjalne instytucje bankowe, których działalność polega na przyjmowaniu środków od oszczędzających na cele mieszkaniowe i udzielaniu im ze zgromadzonych w ten sposób środków kredytów<sup>81</sup>. Kasy te mają gwarantowaną ustawowo niezmienną oprocentowania, a oprocentowanie kredytów oferowanych przez kasy budowlane jest zdecydowanie niższe niż innych kredytów, dostępnych na rynku kredytowym. Istotną cechą umowy docelowego oszczędzania na cele mieszkaniowe jest obowiązek oszczędzania. Jedynie te osoby, które uprzednio zgromadziły w kasie budowlanej oszczędności, uzyskują prawo do otrzymania kredytu. Podstawą sprawnego funkcjonowania tego systemu jest zasada równowagi wzajemnych świadczeń oszczędzających i kasy budowlanej, stanowiąca gwarancję płynności i bezpieczeństwa działania systemu. W systemie tym uczestniczą trzy strony: klient, kasa budowlana i państwo wspierające oszczędzającego premią mieszkaniową. Zadaniem kasy budowlanej jest zarządzanie powierzonymi środkami.

**Kasy oszczędnościowe** charakterem są zbliżone do banków komercyjnych o uniwersalnym profilu działania. Pierwotnie zajmowały się one tylko gromadzeniem oszczędności i udzielaniem kredytów hipotecznych. Obecnie, pomimo wzrostu znaczenia czynności właściwych bankom uniwersalnych, nadal duże znaczenie ma dla nich tradycyjna działalność. Kasy te razem ze swoimi izbami rozrachunkowymi tworzą wielki system żyrowy w bezgotówkowym obrocie płatniczym. Centra-

**Tabela 2.2.1.**  
**Kredyty mieszkaniowe według kredytodawców w Niemczech (w mld euro)**

Wyszczególnienie	2001	Udział w rynku kredytów mieszkaniowych (w %)	2000	Udział w rynku kredytów mieszkaniowych (w %)
Banki regionalne	95,88	9,1	91,36	8,9
Banki zagraniczne	0,03	0,0	0,03	0,0
Duże banki	60,55	5,7	61,95	6,0
Banki krajowe	82,49	7,8	81,34	7,9
Kasy oszczędnościowe	282,29	26,8	275,34	26,7
Centrale żyrowe	1,24	0,1	1,17	0,1
Towarzystwa kredytowe	157,81	15,0	153,94	14,9
Banki hipoteczne	237,04	22,5	232,53	22,6
Kasy oszczędnościowo–budowlane	102,03	9,7	99,17	9,6
Banki o szczególnych zadaniach	34,57	3,3	33,96	3,3
Wszystkie grupy bankowe	1053,92	100,0	1030,79	100,0

Źródło: dane Deutsche Bundesbank oraz Jahresbericht 2001, VDH, s. 39.

<sup>81</sup> J. Furga: *Perspektywy rozwoju kas oszczędnościowo–budowlanych*. IBnGR, Gdańsk 1999, s. 81.

le żyrowe służą kasom oszczędnościowym jako instytucje centralne, które zarządzają ich środkami obrotowymi i realizują transakcje usługowe. Poza nielicznymi wyjątkami, kasy oszczędnościowe i izby rozrachunkowe są prawnymi instytucjami prawa publicznego. Gwarantami dla kas są gminy, miasta i powiaty, a dla izb kraje związkowe, kasy i ich zrzeszenia regionalne. Zasięg ich działalności bankowej obejmuje tylko terytorium danego gwaranta.

**Najważniejszymi kredytodawcami** na niemieckim rynku kredytów mieszkaniowych są **kasy oszczędnościowe i banki hipoteczne**. Kasy oszczędnościowe udzieliły w 2001 r. kredytów na kwotę 282,3 mld euro, co dało im 26,8% udział w rynku. W przypadku banków hipotecznych, które przeznaczyły na kredyty mieszkaniowe 237 mld euro udział ten wynosi 22,5%, co oznacza niewielki spadek udział w rynku w porównaniu z 2000 r.

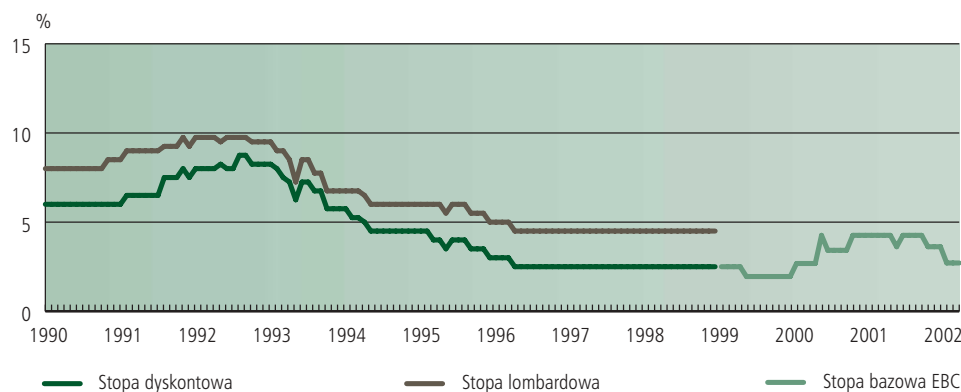
Ważną rolę na rynku kredytów mieszkaniowych odgrywają także towarzystwa kredytowe i kasy oszczędnościowo – budowlane, których udział w rynku wynosił w 2001 r. odpowiednio 15% oraz 9,7%.

### 2.3. Makroekonomiczne uwarunkowania rozwoju rynku kredytów hipotecznych w Niemczech

Jak wspomniano wyżej, tło dla rozsądnego rozwoju kredytów hipotecznych stanowi tempo wzrostu PKB. Należy jednak pamiętać, że na sytuację na rynku kredytów hipotecznych wpływa także poziom podstawowych stóp procentowych. W latach dziewięćdziesiątych nie przekraczały one na rynku niemieckim 10% (zob. wykres 2.3.1.). Wzrost podstawowych stóp procentowych w 1992 r. spowodował podwyższenie oprocentowania przez banki w Niemczech. W efekcie wzrosła cena kredytów hipotecznych (zob. wykres 2.3.2.).

#### Wykres 2.3.1.

**Podstawowe stopy procentowe Deutsche Bundesbanku w latach 1990–1998 oraz stopa bazowa Europejskiego Banku Centralnego w latach 1999–2002**



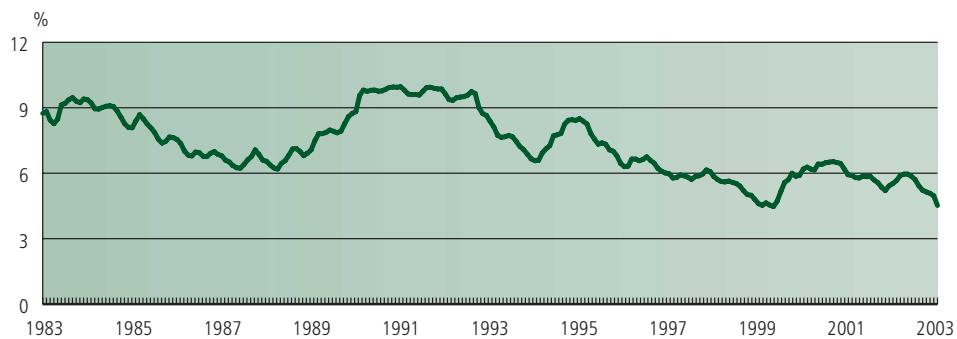
Źródło: dane Deutsche Bundesbank i opracowanie własne na ich podstawie.

Wzrost oprocentowania kredytów hipotecznych spowodował spadek dynamiki udzielonych przez banki kredytów hipotecznych w latach 1993–1998 (zob. tabela 2.2.2.).

Również sytuacja gospodarstw domowych ma wpływ na poziom udzielonych przez banki kredytów hipotecznych. Jednym ze wskaźników odzwierciedlających tę sytuację jest stopa bezrobocia, która w Niemczech w latach 1992–2002 wynosiła od 7,5 do 12,2% (zob. wykres 2.3.3.). Jeżeli porówna się niski poziom stopy bezrobocia w Niemczech z wysokim poziomem stopy bezrobocia w Polsce, można dojść do wniosku, że wysokie bezrobocie ogranicza akcję kredytową banków, ponieważ w sytuacji wysokiego bezrobocia relatywnie mniej osób posiada zdolność kredytową.

**Wykres 2.3.2.**

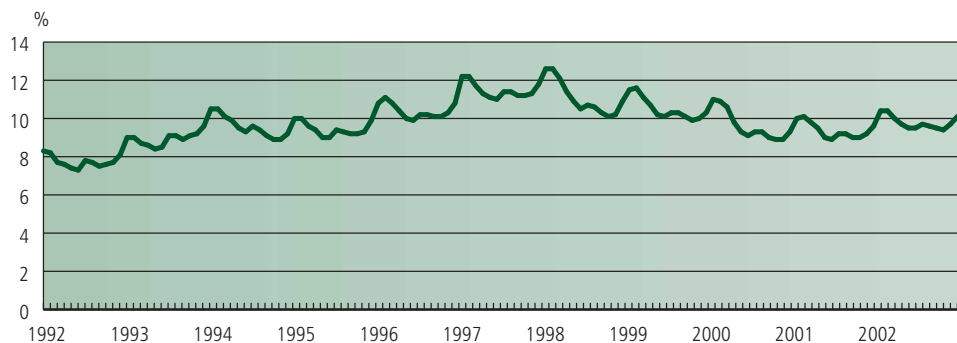
**Przeciętne oprocentowanie kredytów hipotecznych w Niemczech (stopa stała niezmienna w ciągu pięciu lat, lata 1983–2002)**



Źródło: dane Deutsche Bundesbank i opracowanie własne na ich podstawie.

**Wykres 2.3.3.**

**Stopa bezrobocia w Niemczech w latach 1992–2002**



Źródło: dane Deutsche Bundesbank i opracowanie własne na ich podstawie.

## 3

## Rynek kredytów hipotecznych w Polsce w latach 1991–2002

Aktywność banków w Polsce w zakresie finansowania rynku nieruchomości obejmuje w głównej mierze nieruchomości mieszkaniowe i komercyjne (o przeznaczeniu gospodarczym). To finansowanie może dotyczyć zakupu terenu, fazy budowy obiektu, a momentem zakończenia finansowania jest najczęściej rozpoczęcie jego eksploatacji. Na dwóch głównych segmentach rynku nieruchomości, tj. rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych, konkurują głównie banki uniwersalne. Oprócz nich widoczne są również banki specjalistyczne, czyli działające od kilku lat banki hipoteczne. Banki w Polsce oferują różnorodne kredyty i pożyczki, a są to m.in.: kredyty budowlane, hipoteczne, budowlano – hipoteczne, mieszkaniowe, mieszkaniowo – hipoteczne, mieszkaniowo – budowlane, komercyjne, na zakup działki, remontowe, inwestorskie oraz mieszkaniowe kredyty budowlano – hipoteczne, a także pożyczki hipoteczne, hipoteczno – budowlane, hipoteczno – mieszkaniowe. Takie bogactwo nazw jest spowodowane dowolnością w stosowanym przez banki nazewnictwie, różnorodnością celów finansowania i niejednorodną formą zabezpieczenia należności banku. Produkty bankowe przeznaczone na finansowanie rynku nieruchomości są oferowane zarówno osobom fizycznym, jak i przedsiębiorcom prowadzącym inwestycje budowlane i w zasadzie sprowadzają się do sfinansowania albo nabycia gotowego obiektu, albo budowy obiektu. Udział kredytów bankowych w finansowaniu polskiego budownictwa mieszkaniowego stale wzrasta. W 1998 r. wyniósł on 6%, w 1999 – 15%, w 2000 – 16%, a w 2001 r. już ponad 21%.

Na rynku kredytów przeznaczonych na finansowanie rynku nieruchomości aktywność wykazuje ponad 25 banków uniwersalnych i trzy banki specjalistyczne. Przy czym jeśli chodzi o banki specjalistyczne, to w 2003 r. rozpoczął działalność jeden z wiodących duńskich banków hipotecznych Nykredit A/S. Bank hipoteczny zamierzają utworzyć wspólnie PKO BP i BGK.

Analiza rynku kredytów finansujących rynek nieruchomości przeprowadzona poniżej składa się z dwóch części. W pierwszej zaprezentowano rozwój rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce w latach 1991 – 2002. Natomiast w drugiej znajduje się szczegółowa analiza rynku kredytów związanych z finansowaniem rynku nieruchomości w Polsce w latach 1999 – 2002<sup>82</sup>. Taki zabieg jest konieczny ze względu na brak danych o kredytach hipotecznych w okresie poprzedzającym 1999 r., a w dostępnych danych prezentowanych przez NBP są jedynie informacje o kredytach mieszkaniowych. Nie jest on bezpodstawny ponieważ, jak się można przekonać z danych zamieszczonych w drugiej części analizy, w latach 1999 – 2002 kredyty hipoteczne stanowiły około 70 – 80% portfela kredytów na finansowanie rynku nieruchomości.

### 3.1. Analiza rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce na tle produktu krajowego brutto i wybranych pozycji aktywów sektora bankowego w Polsce.

Dane przedstawione w tabeli 3.1.1. wskazują na systematyczny spadek tempa wzrostu gospodarczego w latach 1995 – 2001 w Polsce. Spadek ten odpowiada ogólnym tendencjom występującym na świecie. Spada w tym samym okresie również dynamika aktywów sektora bankowego. W 2002 r. przyrost aktywów był o 1,4% niższy niż w roku 2001. Udział aktywów banków w PKB wzrastał od 1995 r. do 2001 r. i wynosił 66,1%, ale w 2002 r. odnotowano spadek tego wskaźnika do poziomu 60,5%. Relacja ta była i jest w Polsce niska nie tylko w porównaniu z krajami Unii Europejskiej, lecz również Europy Środkowej i Wschodniej. W 2001 r. wynosiła ona w Niemczech

<sup>82</sup> Dane na temat kredytów na finansowanie rynku nieruchomości wykorzystane w tej części zaczerpnięte zostały z *Pisma do Prezesów Banków* z 2003 r., przygotowanego przez GINB.

308%, we Francji 273%, we Włoszech 136%, w Czechach 129,7% a w Słowacji i na Węgrzech odpowiednio 94,4% oraz 70,7%<sup>83</sup>.

**Tabela 3.1.1.**

**PKB i aktywa sektora bankowego w Polsce w latach 1995–2001**

Rok	PKB		Aktywa netto sektora bankowego		
	mld zł	dynamika realna (rok poprzedni = 100)	mld zł	udział w PKB (w %)	dynamika realna (rok poprzedni = 100)
1995	308,1	7,0	149,3	48,5	12
1996	387,8	6,0	197,1	50,8	11
1997	472,4	6,8	247,7	52,4	11
1998	553,6	4,8	318,7	57,6	19
1999	615,1	4,1	363,4	59,1	4
2000	712,3	4,0	428,5	62,5	9
2001	749,3	1,1	469,4	65,1	8
2002	769,4	1,3	467,1	60,7	- 1,4

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS.

Kredyty dla sektora niefinansowego w 2002 r. wzrosły nominalnie o 1,8% wobec 6% w 2001 r. (zob. tabela 3.1.2.). Ta malejąca dynamika to efekt malejącej zdolności zarówno korporacyjnych, jak i indywidualnych klientów do zaciągania kredytów i obsługi zadłużenia, spadku popytu na kredyt, oddziaływania realnych stóp procentowych, towarzyszącej niskiej dynamice PKB, a także bardziej konserwatywnej polityki kredytowej banków, spowodowanej rosnącym ryzykiem wyrażającym się przyrostem należności zagrożonych.

Rynek kredytów dla sektora niefinansowego w porównaniu z 1991 r. wzrósł ponad dziesięciokrotnie. Natomiast rynek kredytów mieszkaniowych powiększył się prawie dwanaście razy<sup>84</sup>. Dla porównania rozmiar niemieckiego rynku kredytów na cele mieszkaniowe w latach 1990–2002 zwiększył się dwu i półkrotnie. Ten duży przyrost rozmiarów polskiego rynku kredytów mieszkaniowych świadczy o tym, że znajduje się on w początkowej fazie rozwoju, a także o jego dużym potencjale wzrostu.

**Tabela 3.1.2.**

**Należności banków od sektora niefinansowego i struktura kredytów mieszkaniowych w latach 1991–2002**

Rok	Należności od sektora niefinansowego		Kredyty mieszkaniowe razem		Kredyty mieszkaniowe dla osób prywatnych		Kredyty mieszkaniowe dla podmiotów gospodarczych	
	mld zł	dynamika (rok poprzedni = 100)	mld zł	dynamika (rok poprzedni = 100)	mld zł	dynamika (rok poprzedni = 100)	mld zł	dynamika (rok poprzedni = 100)
1991	19,3		2,8		0,1		2,7	
1992	24,9	29	3,5	25	0,2	100	3,3	22
1993	28,0	12	4,4	26	0,4	100	4,0	21
1994	33,8	21	5,2	18	0,5	25	4,7	18
1995	47,5	41	6,1	17	0,6	20	5,5	17
1996	74,7	57	6,8	11	1,0	70	5,8	5
1997	101,8	36	7,6	12	1,8	78	5,8	1
1998	129,0	27	8,8	15	3,0	64	5,8	-0,4
1999	161,4	25	11,6	32	5,8	96	5,7	-0,4
2000	186,9	16	15,9	37	9,5	63	6,3	10
2001	197,9	6	21,1	33	13,8	44	7,3	15
2002	201,6	1,8	32,2	31	23,2	68	9	23

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

<sup>83</sup> NBP, GINB: *Sytuacja finansowa banków w 2002 r. Synteza*. Warszawa 2003, s. 13.

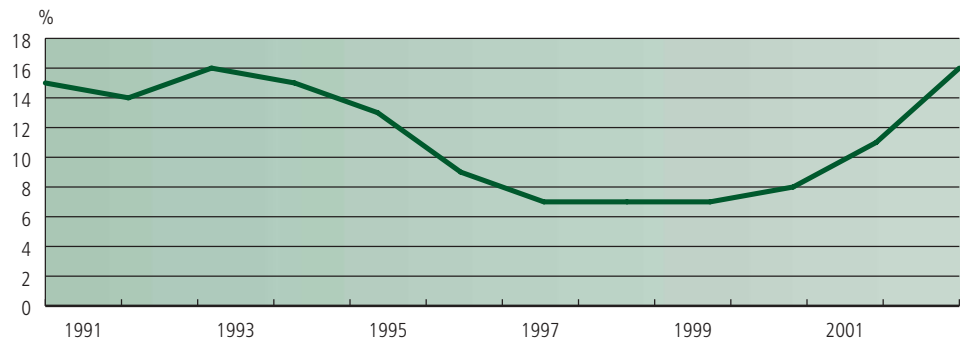
<sup>84</sup> Podobny wzrost rynku kredytów hipotecznych odnotowano w ostatnim dziesięcioleciu w Portugalii (zob. rozdział 2).

Kredyty mieszkaniowe w 2002 r. charakteryzowały się wysoką dynamiką wynoszącą 31%. Dla porównania ten sam wskaźnik dla Niemiec osiągnął poziom 2,2%. Nominalne tempo wzrostu tych kredytów w Polsce było wyższe niż tempo wzrostu należności ogółem banków od sektora niefinansowego – wynosiło 5%, a w Niemczech osiągnięto zbliżoną wartość 2,2%. Przy czym najszybciej rozwijający się w Polsce segment tego rynku stanowiły **kredyty na cele mieszkaniowe dla osób prywatnych** (dynamika 68%), których wartość osiągnęła pułap **23,2 mld zł**. Dane tabeli 3.1.2. wskazują na ciągły wzrost dynamiki kredytów na cele mieszkaniowe w latach 1991–2001. Także łatwo można zaobserwować spadek tempa wzrostu kredytów mieszkaniowych dla osób prywatnych od 1999 do 2002 r. Pierwotną przyczyną tego spadku był wzrost inflacji, w odpowiedzi na który Rada Polityki Pieniężnej podwyższyła stopy procentowe. Restrykcyjna polityka banku centralnego spowodowała w efekcie wzrost oprocentowania kredytów w bankach. Jest to również efekt wzrastającego bezrobocia skutkującego niepewnością dochodów gospodarstw domowych.

Widoczny jest nieznaczny wzrost dynamiki tychże kredytów wśród podmiotów gospodarczych, które spadły o 0,4% w 1998 i 1999 r., a w 2002 r. wzrosły nominalnie o 23% i osiągnęły wartość 9 mld zł (w 2001 r. wzrosły o 15%).

**Wykres 3.1.1.**

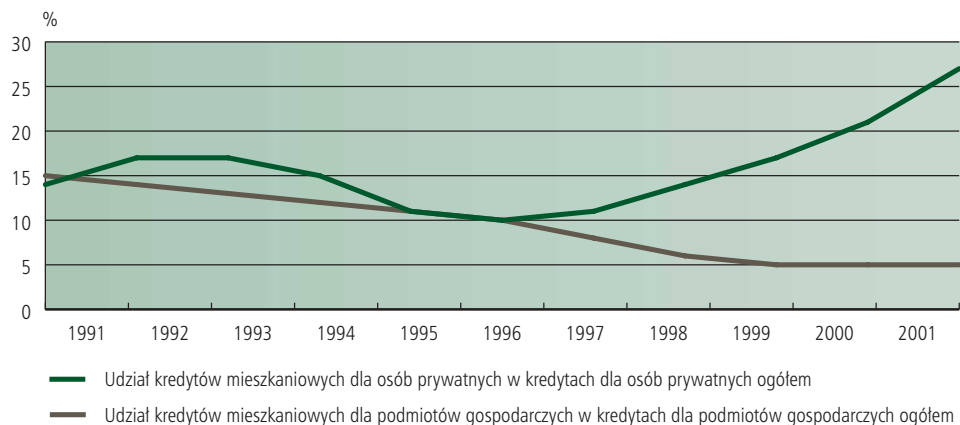
**Udział kredytów mieszkaniowych ogółem w kredytach dla sektora niefinansowego w latach 1991–2002**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

**Wykres 3.1.2.**

**Udział kredytów mieszkaniowych dla osób prywatnych i podmiotów gospodarczych w kredytach dla osób prywatnych oraz podmiotów gospodarczych ogółem w latach 1991–2001**



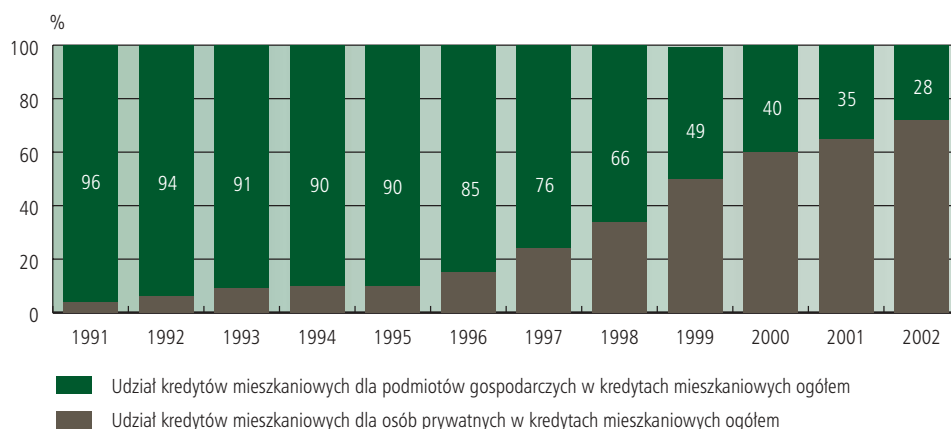
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Stosunkowo wysoka dynamika wzrostu kredytów mieszkaniowych dla osób fizycznych (44% w 2001 r.) spowodowała istotne przesunięcia w strukturze zadłużenia gospodarstw domowych



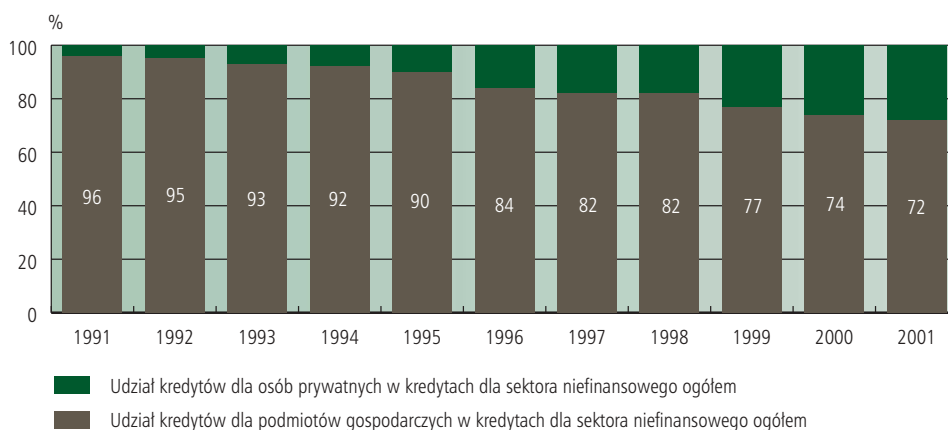
w bankach. Od 1996 r. widoczny jest ciągły wzrost udziału kredytów mieszkaniowych dla osób prywatnych w kredytach dla osób prywatnych ogółem<sup>85</sup>. Pod koniec 2001 r. **na kredyty mieszkaniowe osób prywatnych przypadało 27% ich ogólnego zadłużenia w bankach** (zob. wykres 3.1.2.). W porównaniu z krajami Europy Zachodniej wskaźnik ten jest nadal niski, np. w Wielkiej Brytanii wynosi on 80%, a w Niemczech 74%<sup>86</sup>. W naszym kraju niski jest również udział kredytów mieszkaniowych w PKB. W 2001 r. wyniósł on 4,1%, podczas gdy przeciętna wartość dla krajów Unii Europejskiej wynosi prawie 40%, nie mówiąc już o Danii, gdzie kształtuje się on na poziomie 72%, czy też Niemczech – 51%. Podkreślić należy, że w krajach zachodnioeuropejskich kredyty te są dużo niżej oprocentowane niż w Polsce. Pod koniec 2001 r. przeciętne oprocentowanie kredytów hipotecznych w większości krajów Unii Europejskiej nie przekraczało 6%. Natomiast w Polsce na początku 2002 r. wynosiło ono prawie dwa razy więcej, bo ponad 11%.

**Wykres 3.1.3.**  
**Zmiany w strukturze kredytów mieszkaniowych w latach 1991–2001**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

**Wykres 3.1.4.**  
**Zmiany w strukturze kredytów dla sektora niefinansowego**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Od trzech lat w Polsce w większym stopniu z tytułu kredytów mieszkaniowych zadłużone są osoby prywatne niż przedsiębiorstwa (zob. wykres 3.1.3.). Wskaźnik ten wykazuje rosnącą tenden-

<sup>85</sup> Nie podaję informacji dla 2002 r. z powodu braku danych.

<sup>86</sup> E. Gostomski: *Uwarunkowania...*, op.cit., s. 7.

cję, podobnie jak analogiczny wskaźnik dla należności banków ogółem od podmiotów prywatnych (zob. wykres 3.1.4.). Pod koniec 2001 r. na osoby prywatne przypadało 65,4% całego zadłużenia z tytułu kredytów na cele mieszkaniowe, które osiągnęły wartość 13,7 mld zł.

### 3.2. Poziom i struktura kredytów finansujących rynek nieruchomości w Polsce w latach 1999–2002

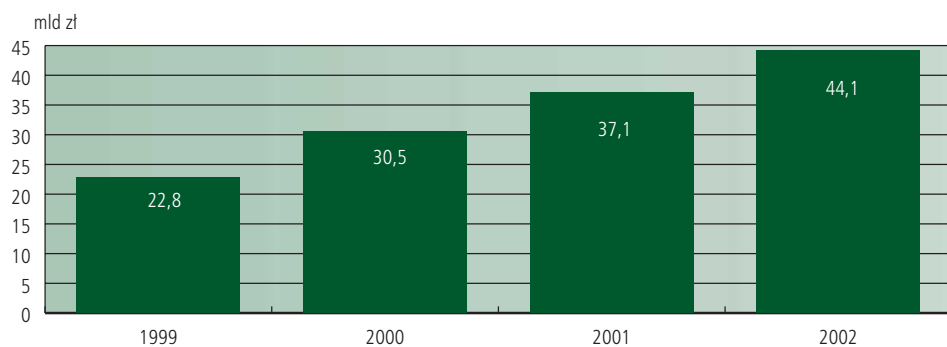
Zaprezentowana poniżej analiza rynku kredytów przeznaczonych na finansowanie rynku nieruchomości obejmuje przegląd wybranych segmentów tego rynku. Biorąc pod uwagę kryterium przedmiotowe podziału rynku będą to kredyty na cele mieszkaniowe, na cele niemieszkaniowe, kredyty zabezpieczone hipotecznie, kredyty walutowe. Z kolei z od strony popytowej dokonano analizy kredytów dla osób fizycznych, dla podmiotów gospodarczych i dla deweloperów.

Wyżej wymienione segmenty rynku, poza kredytami dla osób fizycznych i podmiotów gospodarczych, nie są rozłączne. Wśród kredytów na cele mieszkaniowe występują kredyty zabezpieczone hipotecznie. Nie wszystkie jednak kredyty hipoteczne są kredytami mieszkaniowymi.

**Wartość rynku kredytów na finansowanie rynku nieruchomości**<sup>87</sup> wyniosła w 2002 r. **44,1 mld zł** i była wyższa niż w 2001 r. o 7 mld zł. Rynek ten stanowił w 2002 r. **5,7% produktu krajowego brutto**. W porównaniu z udziałem rynku kredytów hipotecznych<sup>88</sup> w **Unii Europejskiej** w PKB unijnym, który w 2001 r. wynosił **38%**, jest to bardzo mały odsetek PKB. W odniesieniu do Niemiec relacja ta w przypadku Polski wypada jeszcze mniej korzystnie, gdyż w Niemczech wskaźnik ten wynosi 51%. Poziom tego wskaźnika w Polsce jest więc niski, szczególnie na tle jego wielkości w wybranych krajach europejskich. Pozwala to mieć nadzieję na wzrost polskiego rynku kredytów finansujących rynek nieruchomości w przyszłości.

#### Wykres 3.2.1.

#### Poziom kredytów na finansowanie rynku nieruchomości w latach 1999–2002



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

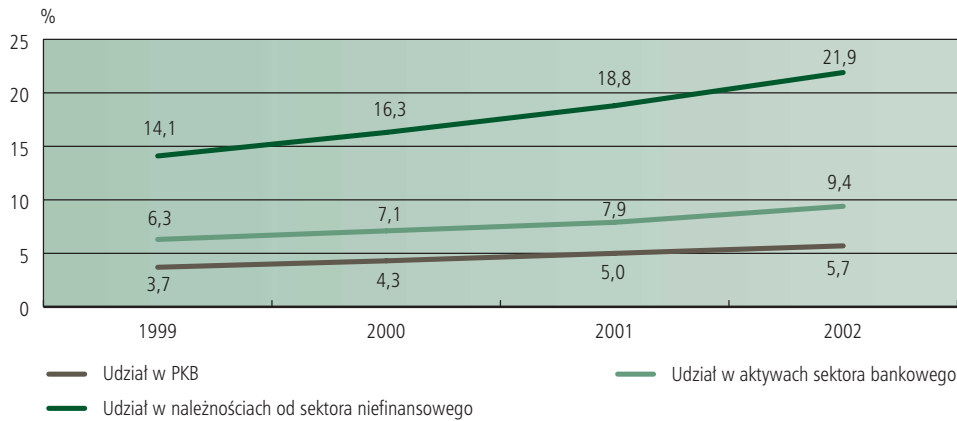
Obserwacja danych o poziomie udzielonych przez banki kredytów z przeznaczeniem na finansowanie rynku nieruchomości wskazuje, że rynek ten stale powiększa swoje rozmiary i stopniowo zaczyna odgrywać coraz większą rolę w polskiej gospodarce. Miarą tego znaczenia jest odsetek omawianych kredytów w produkcie krajowym brutto, który w 2002 r. był o 2 punkty procentowe wyższy niż w 1999 r. Jest to wzrost udziału rzędu 54% w porównaniu z 1999 r. Podobny wzrost znaczenia tych kredytów widać w przypadku ich relacji w stosunku do aktywów sektora bankowe-

<sup>87</sup> Dane zaprezentowane w tej części pracy oraz w punkcie następnym zaczerpnięto z *Pisma do Prezesów Banków Polskich* przygotowanego przez Generalny Inspektorat Nadzoru Bankowego (NBP) w 2003 r.

<sup>88</sup> Porównania pomiędzy udziałem rynku kredytów hipotecznych i kredytów na finansowanie rynku nieruchomości w PKB dokonuję pomimo tego, że kredyty hipoteczne w Polsce stanowią segment rynku kredytów na finansowanie rynku nieruchomości. Celem tego porównania jest wskazanie możliwości rozwoju rynku kredytów związanych z finansowaniem rynku nieruchomości w Polsce.

**Wykres 3.2.2.**

**Udział kredytów na finansowanie rynku nieruchomości w PKB, aktywach sektora bankowego i w należnościach od sektora niefinansowego w latach 1999–2002**



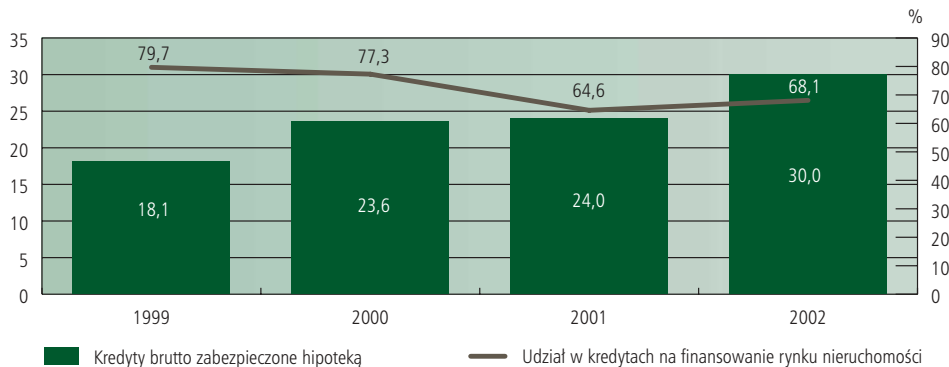
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

go i należności dla sektora niefinansowego. W odniesieniu do tych dwóch pozycji odsetek kredytów na finansowanie rynku nieruchomości w 2002 r. był wyższy niż w 1999 r. odpowiednio o 49,2% oraz 55,3%.

Spośród kredytów przeznaczonych na finansowanie rynku nieruchomości znaczący pod względem rozmiarów segment stanowią **kredyty zabezpieczone hipoteką**. Wartość tego segmentu w 2002 r. wynosiła 30 mld zł, co oznacza **68% udział** w rynku kredytów na finansowanie rynku nieruchomości.

**Wykres 3.2.3.**

**Wartość kredytów hipotecznych (w mld zł) i ich udział w kredytach na finansowanie rynku nieruchomości w latach 1999–2002**



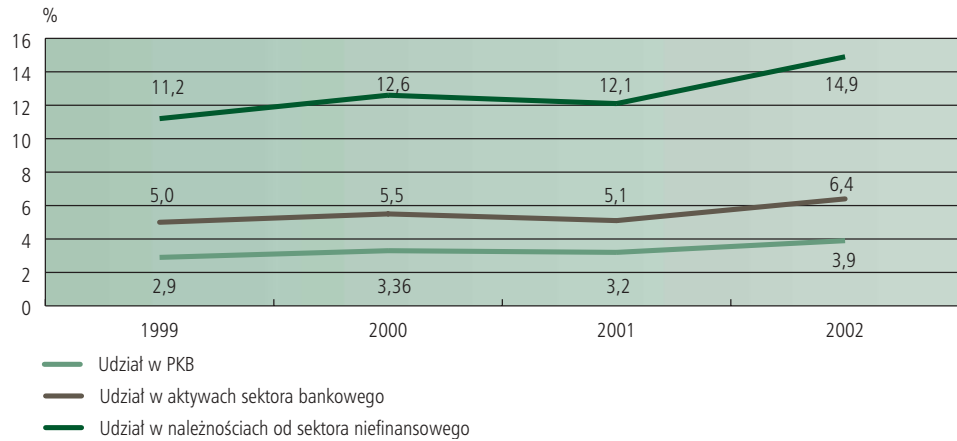
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Kredyty hipoteczne w Polsce stanowią niewielki procent produktu krajowego brutto. W 2002 r. ich odsetek w PKB wynosił niecałe 4% i zwiększył się w porównaniu z 1999 r. o 1 punkt procentowy. Jednakże ich udział wzrasta zarówno w produkcie krajowym brutto, jak i w aktywach sektora bankowego i w należnościach od sektora niefinansowego. Wskaźnik ten dla aktywów i należności w 2002 r. wynosił odpowiednio 6,4% i 14,9% (w 1999 r. 5% i 11,2%; zob. wykres 3.2.4.).

Kredyty przeznaczone na cele mieszkaniowe zaczynają dominować w portfelu kredytów na finansowanie rynku nieruchomości. O ile w 1999 r. stanowiły one 49,5% całości kredytów związanych z zasileniem w środki rynku nieruchomości, o tyle w 2002 r. ich odsetek w tych kredytach osiągnął poziom zbliżający się do 60% (zob. wykres 3.2.5.).

Wykres 3.2.4.

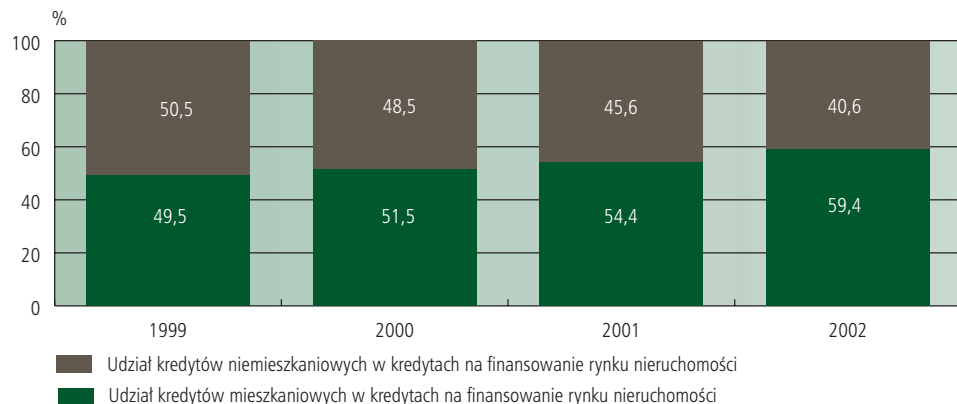
Udział kredytów hipotecznych w PKB, aktywach sektora bankowego i w należnościach od sektora niefinansowego w latach 1999–2002



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Wykres 3.2.5.

Udział kredytów mieszkaniowych i niemieszkaniowych w rynku kredytów na finansowanie rynku nieruchomości (lata 1999–2002)

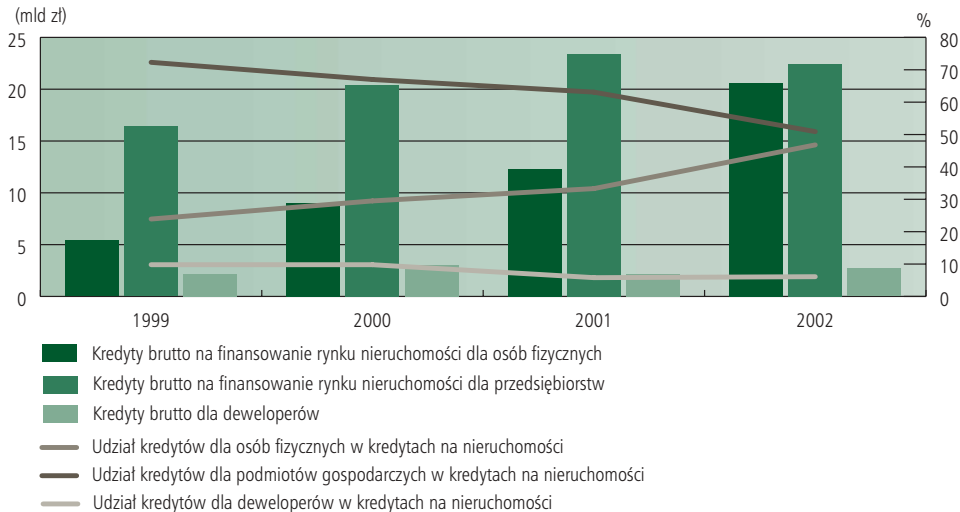


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Kredyty na finansowanie rynku nieruchomości **udzielane są głównie przedsiębiorcom**, których zadłużenie z tego tytułu wyniosło w 2002 r. **22,4 mld zł** (zob. wykres 3.2.6.). Wyraźnie zaznacza się wzrost znaczenia segmentu **osób fizycznych**, które zaciągnęły w 2002 r. kredyty na ogólną kwotę **20,6 mld zł**. Natomiast deweloperzy stanowią wartościowo niewielką grupę kredytobiorców z portfelem kredytowym w kwocie 2,7 mld zł. Interesujących wniosków dostarcza analiza struktury popytowej strony rynku. Otóż okazuje się, że od 1999 r. stopniowo zmniejsza się segment rynku kredytów na finansowanie nieruchomości udzielonych przedsiębiorstwom i o ile w 1999 r. stanowiły one 72,3% rynku, to w 2002 r. ich odsetek nie przekroczył poziomu **51%**. Wszystko to dzieje się na korzyść rynku tych kredytów udzielonych segmentowi osób fizycznych, który zwiększa swe znaczenie w rynku od 1999 r., kiedy to kredyty dla **osób fizycznych** stanowiły **zaledwie 23,9% rynku**. W **2002 r.** ich udział osiągnął pułap **nieomal 47%**. W przypadku **deweloperów**, wskaźnik ten jest niewielki i w 2002 r. wyniósł **6,1%**, i nieznacznie wzrósł w porównaniu z 2001 r., ale nadal nie przekroczył poziomu 9,8%, który osiągnął w 1999 i 2000 r.

Wykres 3.2.6.

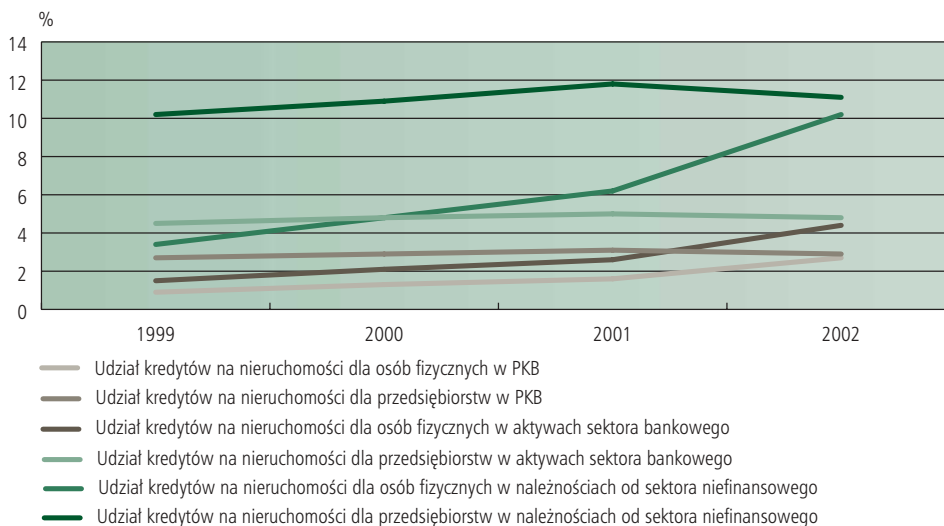
Kredyty na finansowanie rynku nieruchomości udzielone osobom fizycznym, przedsiębiorcom i deweloperom (w mld zł) i ich udział w kredytach na finansowanie rynku nieruchomości w latach 1999–2002



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Wykres 3.2.7.

Udział kredytów na finansowanie rynku nieruchomości udzielonych osobom fizycznym i przedsiębiorcom w PKB, aktywach sektora bankowego i w należnościach od sektora niefinansowego w latach 1999–2002



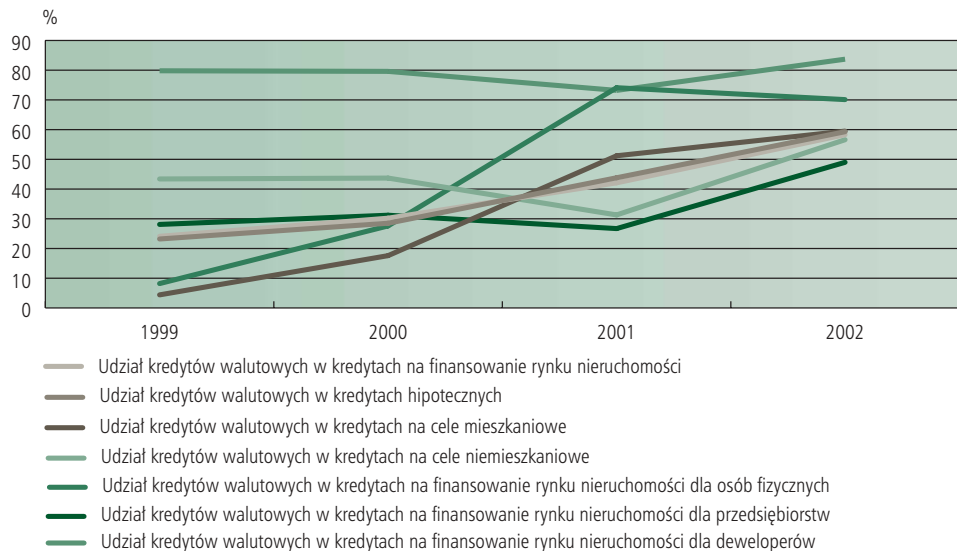
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Wzrasta udział kredytów na finansowanie rynku nieruchomości dla **osób fizycznych** w PKB, aktywach sektora bankowego i w należnościach od sektora niefinansowego (zob. wykres 3.2.7); podczas gdy te same wskaźniki dla przedsiębiorców maleją. W 2002 r. portfel kredytowy przeznaczony na finansowanie rynku nieruchomości powstały z kredytów udzielonych osobom fizycznym stanowił **2,7% PKB**, **4,4% aktywów sektora bankowego** i **10,2% należności od sektora niefinansowego**. Poziom tej relacji zwiększył się znacząco w porównaniu z 1999 r., kiedy to nie przekraczała 1% PKB, a w odniesieniu do aktywów i należności od sektora niefinansowego wynosiła odpowiednio 1,5% oraz 3,4%.

Kredyty związane z finansowaniem rynku nieruchomości zasadniczo wyrażone są w walutach obcych. Spośród różnych rodzajów tych kredytów, jedynie kredyty dla przedsiębiorców udzielone w 2002 r. były w ponad 50% kredytami złotówkowymi. Podmiotami, które najchętniej zaciągały kredyty hipoteczne walutowe byli **deweloperzy**. Ich portfel kredytowy w 2002 r. w prawie **84%** był wyrażony w walutach obcych.

### Wykres 3.2.8.

**Udział kredytów walutowych wybranych kategorii w rynku kredytów na finansowanie rynku nieruchomości w latach 1999–2002.**



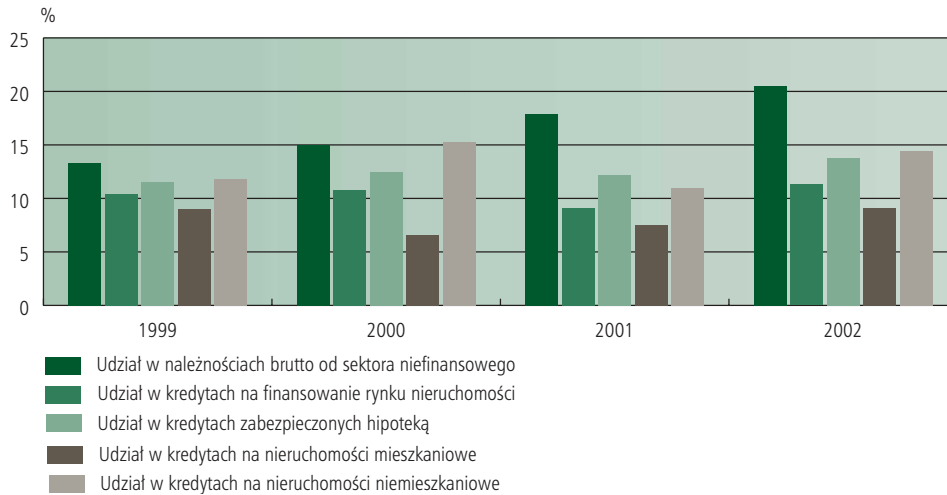
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Około 60% kredytów na finansowanie rynku nieruchomości, kredytów hipotecznych i kredytów mieszkaniowych stanowiły kredyty walutowe. Poza tym obserwacja udziału kredytów walutowych w kredytach będących tutaj przedmiotem rozważań w ciągu czterech lat (od 1999 r. do 2002 r.) wskazuje, że wskaźnik ten rośnie. W 1999 r. żadna z kategorii kredytów przeznaczonych na finansowanie rynku nieruchomości nie była wyrażona w walutach obcych w więcej niż 50%. Kredyty na finansowanie rynku nieruchomości jedynie w 24% były kredytami walutowymi. Bardzo interesujące jest to, że portfel kredytowy dla **osób fizycznych w 1999 r.** tylko w **8,2%** składał się z **kredytów walutowych**. Natomiast w **2002 r.** jest to ponad **70%** i oznacza ponad 8-krotny wzrost tego wskaźnika. Nasuwa się pytanie, skąd bierze się wysokie zainteresowanie kredytami walutowymi wśród osób fizycznych? Odpowiedź staje się oczywista, gdy spojrzysz na poziom oprocentowania kredytów walutowych w 2002 r. Otóż przeciętne oprocentowanie kredytów walutowych w tym roku nie przekraczało 6% w skali roku. Oczywiście ten wysoki udział kredytów walutowych wśród osób fizycznych to również efekt braku świadomości negatywnych konsekwencji deprecjacji złotego wśród przeciętnych obywateli. Przedsiębiorstwa w mniejszym stopniu zadłużają się w walutach obcych, co może świadczyć o tym, że zdają sobie sprawę z możliwości wzrostu kosztów obsługi długu przy wzroście kursu walut obcych. Przypadek deweloperów jako grupy podmiotów należących do przedsiębiorców nie tworzy wyjątku od reguły, gdyż deweloperzy zazwyczaj zaciągają kredyty o dwuletnim okresie zapadalności, przeznaczone na budowę mieszkań, które są następnie spłacane środkami uzyskanymi przez nich od osób fizycznych<sup>89</sup>. Deweloperzy nie obawiają się wzrostu ryzyka walutowego, gdyż kredyt zaciągane przez tych przedsiębiorców mają z reguły niezbyt długi okres zapadalności i gwarancją spłaty tego kredytu są środki pozyskane od osób inwestujących w budowane przez nich mieszkania.

<sup>89</sup> Z wyjątkiem sytuacji, kiedy kredyty zaciągnięte przez deweloperów przeznaczone są na cele niemieszkaniowe, a więc np. na budowę obiektów komercyjnych.

Wykres 3.2.9.

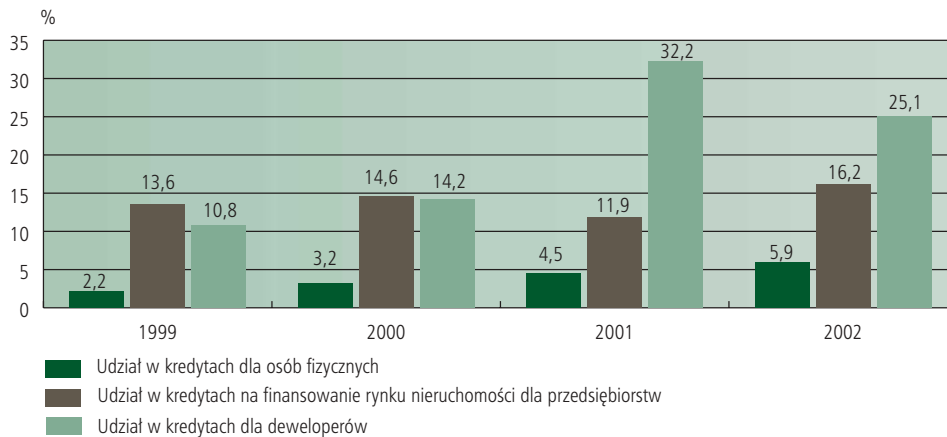
Udział kredytów zagrożonych w należnościach od sektora niefinansowego, kredytach na finansowanie rynku nieruchomości, kredytach hipotecznych, na cele mieszkaniowe i niemieszkaniowe



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Wykres 3.2.10.

Udział kredytów zagrożonych w kredytach na finansowanie rynku nieruchomości dla osób fizycznych, przedsiębiorców i deweloperów w latach 1999–2002



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

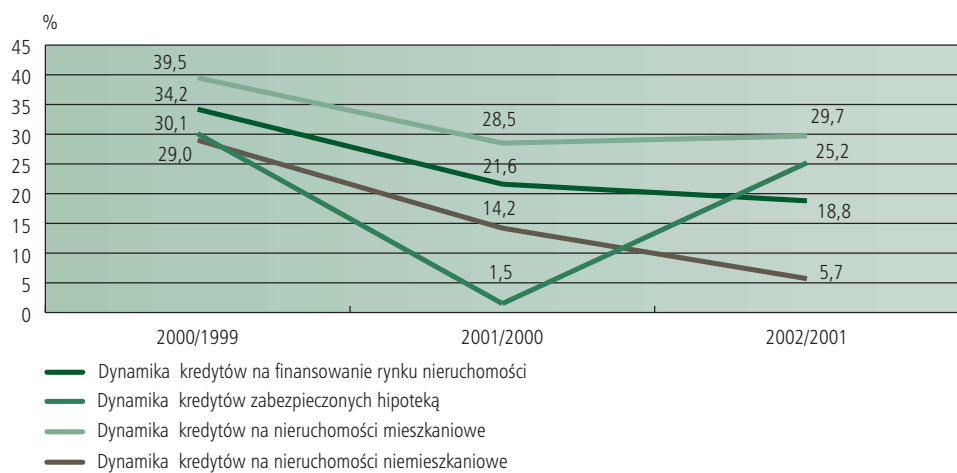
Kredyty na finansowanie rynku nieruchomości w latach 1999–2002 charakteryzowały się **wyższą jakością kredytową** niż należności od sektora niefinansowego ogółem. W 2002 r. 20,5% należności od sektora niefinansowego było zagrożone, podczas gdy w przypadku kredytów na finansowanie rynku nieruchomości należności zagrożone stanowiły **11%** portfela. Wśród kredytów na finansowanie rynku nieruchomości najlepszą jakością kredytową miały kredyty mieszkaniowe, z udziałem kredytów zagrożonych 9,1%. Warto jednak zwrócić uwagę na to, że od 2000 r. jakość ta stopniowo pogarsza się. Podobnie zresztą dzieje się w przypadku jakości **kredytów hipotecznych**, których portfel w 1999 r. był w 11,5% zagrożony, a w 2002 r. w **13,8%**. Generalnie widoczne jest pogorszenie się jakości kredytowej wszystkich zaprezentowanych wyżej grup kredytów, co zapewne jest efektem niezbyt dogodnych uwarunkowań makro- i mikroekonomicznych w kolejnych latach.

W okresie od 1999 r. do 2002 r. kredyty na finansowanie rynku nieruchomości udzielone **przedsiębiorcom oraz deweloperom** charakteryzowały się **gorszą jakością** niż kredyty na finansowanie rynku nieruchomości udzielone osobom fizycznym. Spośród ogółu udzielonych przedsiębiorcom kredytów na finansowanie rynku nieruchomości, 16% było zagrożone, a ich wartość zwiększyła się nominalnie w stosunku do końca 2002 r. 30,2% (poziom 3,6 mld zł). Natomiast jeśli chodzi o kredyty dla deweloperów to widoczna jest niewielka poprawa ich jakości, ponieważ w 2002 r. 25% tych kredytów było zagrożonych, a rok wcześniej było to 32,2%. Zupełnie inaczej, w odniesieniu do dwóch powyżej zaprezentowanych grup, kształtuje się struktura jakościowa kredytów dla osób fizycznych, u których **kredyty zagrożone** stanowiły na koniec 2002 r. tylko **6%** omawianych **kredytów udzielonych osobom fizycznym**. Jednak, mimo że jakość kredytów na finansowanie nieruchomości dla osób fizycznych jest zauważalnie lepsza od takich kredytów udzielonych przedsiębiorcom, to wraz z przyrostem ich wartości widoczne jest stopniowe pogarszanie się ich jakości. Na przykład w 1999 r. osiągnęły one poziom 118,3 mln zł, a w 2002 r. ogólna kwota kredytów zagrożonych na finansowanie rynku nieruchomości dla osób fizycznych wyniosła ponad **1,2 mld zł**.

Kredyty na finansowanie rynku nieruchomości w latach 1999 – 2002 charakteryzowały się wysoką dynamiką w porównaniu z dynamiką PKB, aktywów sektora bankowego i należności od sektora niefinansowego (zob. wykres 3.2.12 i 3.2.13). W całym portfelu kredytów przeznaczonych na inwestycje na rynku nieruchomości, najwyższy przyrost odnotowano w przypadku **kredytów mieszkaniowych**, które w 2002 r. były o prawie **30%** wyższe niż w 2001 r. Nieco mniej, gdyż o **25%** wzrósł poziom **kredytów hipotecznych**. Przy czym przegląd dynamiki zarówno kredytów na finansowanie rynku nieruchomości, kredytów mieszkaniowych, niemieszkaniowych, jak i hipotecznych pozwala dostrzec znaczny spadek dynamik kredytów poszczególnych rodzajów w 2002 r. w porównaniu z dynamikami w 2001 r. Na przykład tempo wzrostu kredytów na finansowanie rynku nieruchomości w 2001 r. wynosiło 34,2%, a w 2002 r. – 18%, co oznacza spadek dynamiki o 90%.

Wykres 3.2.11.

**Dynamika kredytów na finansowanie rynku nieruchomości, kredytów zabezpieczonych hipoteką, kredytów na nieruchomości mieszkaniowe i niemieszkaniowe.**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

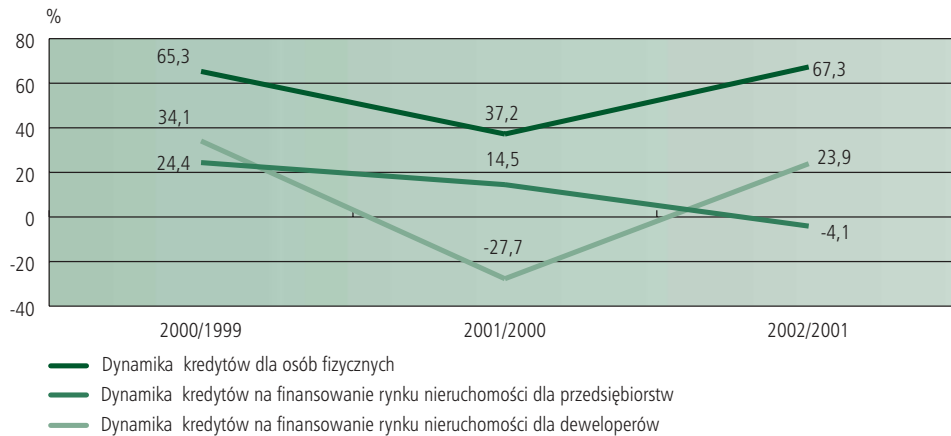
W portfelu kredytów na finansowanie rynku nieruchomości udzielonych osobom fizycznym, przedsiębiorcom i deweloperom, **najwyższą dynamiką** w 2002 r. charakteryzowały się kredyty dla **osób fizycznych**, które były o **67%** wyższe niż rok wcześniej. Ciągłe maleje tempo wzrostu kredytów dla przedsiębiorców, którym banki w 2002 r. udzieliły o 4% mniej kredytów niż w 2001 r.

Pomimo spadkowego trendu dynamiki kredytów na finansowanie rynku nieruchomości, ich poziom jest i tak duży w porównaniu z wielkościami występującymi na rynku niemieckim, gdzie tempo wzrostu rynku kredytów hipotecznych w 2002 r. wynosiło 2%.



Wykres 3.2.12.

**Dynamika kredytów na finansowanie rynku nieruchomości dla osób fizycznych, przedsiębiorców i deweloperów.**

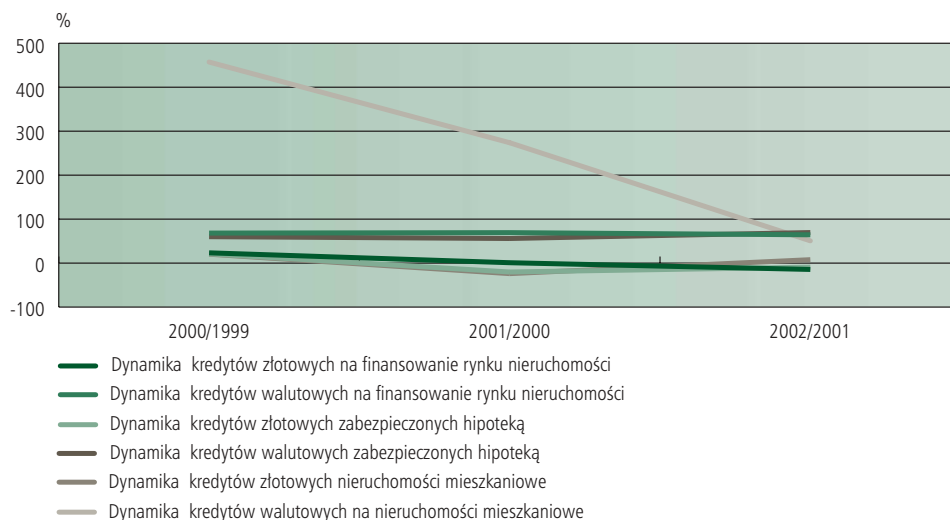


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

**Kredyty walutowe** nie tylko dominują w portfelu kredytów finansujących rynek nieruchomości, ale również odznaczają się wyższą dynamiką niż kredyty w złotych. Dynamika walutowych kredytów na finansowanie rynku nieruchomości i wchodzących w ich skład kredytów hipotecznych kształtowała się w latach 1999–2002 na zbliżonym poziomie w granicach 56%–70%. Przy czym w 2002 r. tempo wzrostu kredytów hipotecznych wynosiło 69,5%, a kredytów na finansowanie rynku nieruchomości ogółem 64,4%. Malejące, ale wysokie przyrosty w poszczególnych latach widać w przypadku walutowych kredytów mieszkaniowych, które w 2000 r. były o 457,3% wyższe niż w 1999 r., a w 2001 r. i w 2002 r. przewyższały kredyty z poprzedniego roku odpowiednio o 273,8% i 50,7%.

Wykres 3.2.13.

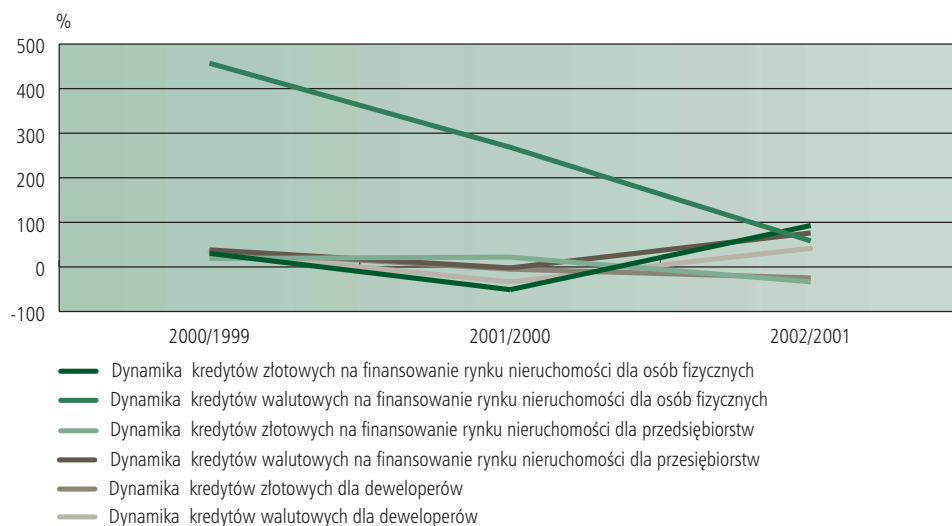
**Dynamika kredytów na finansowanie rynku nieruchomości, kredytów zabezpieczonych hipoteką, kredytów na nieruchomości mieszkaniowe i niemieszkaniowe (złotowych i walutowych)**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Wykres 3.2.14.

## Dynamika kredytów na finansowanie rynku nieruchomości dla osób fizycznych, przedsiębiorców i deweloperów



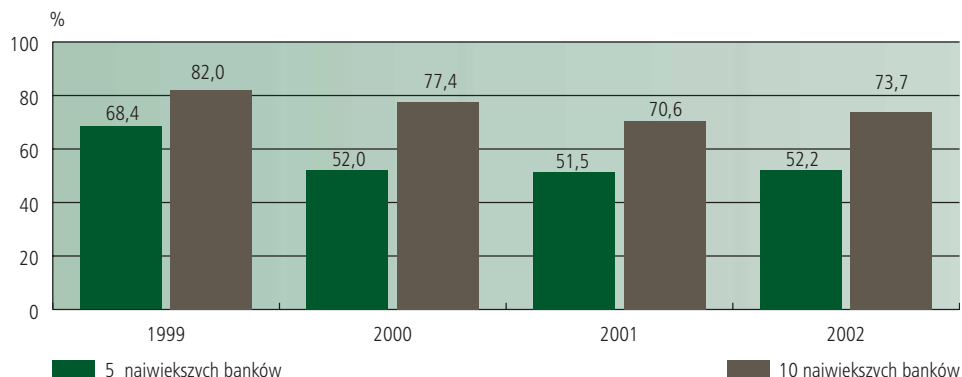
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Także kredyty na finansowanie rynku nieruchomości wyrażone w walutach obcych udzielone osobom fizycznym, przedsiębiorcom i deweloperom wyróżniały się wyższymi dynamikami niż kredyty złotówkowe. Jedynie w przypadku osób fizycznych w 2002 r. dynamika kredytów złotówkowych była wyższa niż walutowych. Najwyższą, chociaż spadającą dynamiką odznaczały się kredyty walutowe dla osób fizycznych, których dynamika w 2000 i 2001 r. wynosiła odpowiednio 457,8% i 268,5%. W 2002 r. widoczny jest spadek dynamiki do poziomu 58,3%. Natomiast kredyty walutowe dla **przedsiębiorstw**, mimo że w 2002 r. stanowiły jedynie 49% portfela kredytów na finansowanie rynku nieruchomości udzielonych przedsiębiorcom, to jednak charakteryzowały się **wysoką dynamiką wynoszącą 76%**. Jest to znaczny wzrost, szczególnie biorąc pod uwagę dwuprocentowy spadek wartości walutowych kredytów na finansowanie rynku nieruchomości udzielonych przedsiębiorcom w 2001 r. w porównaniu z 2000 r. Natomiast kredyty walutowe udzielone deweloperom były w 2002 r. o prawie 42% wyższe niż w 2001 r. Przyrost ich wartości był ujemny w 2001 r. w porównaniu z 2000 r., kiedy to wyniósł -33%.

### 3.3. Struktura podmiotowa rynku kredytów hipotecznych i rola banków hipotecznych w finansowaniu rynku nieruchomości

Rynek kredytów na finansowanie rynku nieruchomości od 1999 r. zdominowany jest przez największe pod względem aktywów banki w sektorze bankowym (zob. wykres 3.3.1.). Pięć największych banków pod względem aktywów na koniec 2002 r. udzieliło łącznie 23 mld zł kredytów na finansowanie rynku nieruchomości, zyskując 52% udział w rynku kredytów na finansowanie rynku nieruchomości. Natomiast do dziesięciu największych banków w systemie pod względem aktywów na koniec 2002 r. należało 73,4% rynku. Te banki udzieliły łącznie kredytów na finansowanie rynku nieruchomości o wartości **32,5 mld zł**. Zarówno w przypadku udziału w rynku nieruchomości pięciu, jak i dziesięciu największych pod względem aktywów banków widoczny jest jego spadek w porównaniu z 1999 r., kiedy to wynosił odpowiednio 68,4% oraz 82%. Ale w następnych trzech latach udział ten utrzymuje się na w miarę stabilnym poziomie, odpowiednio 52% oraz ponad 70%.

Wykres 3.3.1.

**Udział największych banków w rynku kredytów na finansowanie rynku nieruchomości w latach 1999–2002**


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Wśród największych podmiotów na rynku kredytów związanych z finansowaniem nieruchomości znajdują się od 1999 r. PKO BP SA oraz PEKAO SA. Najważniejszymi kredytodawcami w 2002 r. były następujące banki: PKO BP SA (27% udział w rynku), PEKAO SA (17%), KREDYT BANK SA (7%), BPH PBK SA oraz MILLENIUM (zob. wykres 3.3.1.).

Tabela 3.3.1.

**Najwięksi kredytodawcy kredytów związanych z finansowaniem rynku nieruchomości w latach 1999–2002 (mld zł)**

<b>1999</b>	<b>PKO BP SA</b>	<b>BGŻ SA</b>	<b>BANK PEKAO SA</b>	<b>BRE BANK SA</b>	<b>BIG BANK GDAŃSKI SA</b>
	9,8	3,0	1,6	1,2	1,1
<b>2000</b>	<b>PKO BP SA</b>	<b>BGŻ SA</b>	<b>BANK PEKAO SA</b>	<b>BRE BANK SA</b>	<b>BIG BANK GDAŃSKI SA</b>
	11,1	3,6	3,1	1,5	1,3
<b>2001</b>	<b>BANK PEKAO SA</b>	<b>PKO BP SA</b>	<b>BIG BANK GDAŃSKI SA</b>	<b>BPH PBK S.A.</b>	<b>KREDYT BANK SA</b>
	8,7	7,4	2,1	2,0	1,7
<b>2002</b>	<b>PKO BP SA</b>	<b>BANK PEKAO SA</b>	<b>KREDYT BANK SA</b>	<b>BPH PBK S.A.</b>	<b>MILLENIUM SA</b>
	11,5	7,4	3,2	2,8	2,3

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

W 2002 r. PKO BP SA znów wyprzedził Bank PEKAO SA i zdobył pozycję lidera na rynku utraconą w 2001 r. Pełnił wiodącą rolę zarówno na rynku kredytów związanych z finansowaniem nieruchomości, jak i w segmencie rynku kredytów na nieruchomości mieszkaniowe, gdzie osiągnął 44% udział<sup>90</sup>. Bank PEKAO SA udzielił w 2002 r. kredytów na kwotę 7,4 mld zł i spadł na drugie miejsce. Natomiast następny pod względem udziału w rynku był Kredyt Bank SA z portfelem kredytów na finansowanie nieruchomości o wartości 3,2 mld zł.

W 1999 r. do podmiotów finansujących rynek nieruchomości w Polsce dołączyły banki hipoteczne. Umożliwiła to ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Aktualnie na polskim rynku działają cztery banki hipoteczne: HypoVereinsbank Bank Hipoteczny SA, Rheinhyp – BRE Bank Hipoteczny SA, Nykredit Bank Hipoteczny SA oraz Śląski Bank Hipoteczny SA.

Udział banków hipotecznych w sumie aktywów sektora bankowego wyniósł w 2001 r. 0,13% i wzrósł w porównaniu z 2000 r., kiedy to wyniósł 0,05%. Dla Niemiec analogiczny wskaźnik

<sup>90</sup> NBP, GINB: Pismo do Prezesów Banków. 2003, s. 10.

w 1998 r. osiągnął wartość 13%, przy czym jeśli weźmiemy do kalkulacji również banki mieszane wynosi on 19%. Tak niska wartość tego wskaźnika dla Polski wynika z tego, że banki te działają na naszym rynku bardzo krótko, a także jest efektem ostrej konkurencji ze strony banków uniwersalnych, które w związku z tym, że funkcjonują od wielu lat mają dobrze ugruntowaną pozycję na rynku i w wielu przypadkach posiadają dużą liczbę punktów sprzedaży kredytów. Dodatkowo silną barierą dla rozwoju banków hipotecznych stanowi niski popyt na emitowane przez nie listy zastawne, będący konsekwencją wysokiej podaży papierów skarbowych (obligacji skarbu państwa).

Wprawdzie znaczenie banków hipotecznych na rynku kredytów na finansowanie nieruchomości jest niewielkie, ale dostrzegalnie wzrasta. Udział banków hipotecznych w rynku kredytów związanych z finansowaniem rynku nieruchomości rośnie (zob. wykres 3.3.2.).

**Wykres 3.3.2.**

**Udział banków hipotecznych w kredytach na finansowanie rynku nieruchomości**

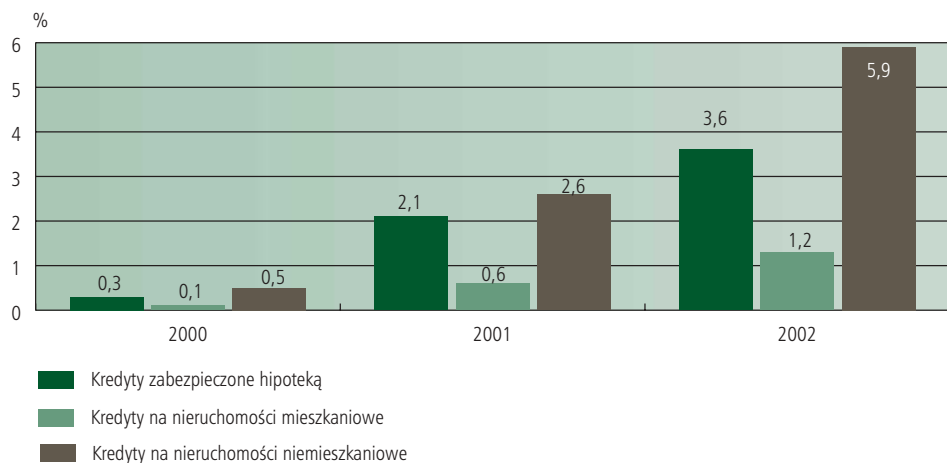


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Odsetek ten w drugim roku ich działalności wyniósł 1,5%. Dla porównania niemieckie banki hipoteczne miały 22,5% niemieckiego rynku kredytów mieszkaniowych, a i ich portfel kredytowy w 2001 r. osiągnął wartość 237 mld euro. Natomiast w 2002 r. polskie banki hipoteczne udzieliły kredytów o wartości 1,4 mld zł, co dało im 3,2% udział w rynku, czyli prawie jedenastokrotny wzrost udziału w porównaniu z pierwszym rokiem ich działalności (w 2000 r. udział wynosił 0,3%). Wielkość udziału w rynku banków hipotecznych jest podstawowo efektem dwóch składowych.

**Wykres 3.3.3.**

**Udział banków hipotecznych w kredytach hipotecznych na nieruchomości mieszkaniowe i niemieszkaniowe w latach 2000–2002**

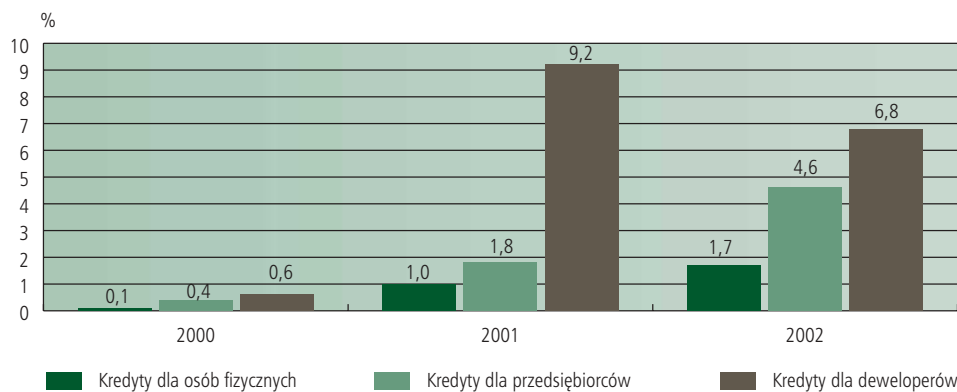


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Z jednej strony spowodowana jest stosunkowo późnym rozpoczęciem działalności przez te banki, spośród których pierwsze rozpoczęły działalność pod koniec 1999 r. Z drugiej strony jest powiązana z występowaniem barier natury prawnej, których kardynalnym przykładem jest źle funkcjonujący system ksiąg wieczystych.

**Wykres 3.3.4.**

**Udział banków hipotecznych w rynku kredytów na finansowanie rynku nieruchomości dla osób fizycznych, przedsiębiorców deweloperów (lata 2000–2002)**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

**Banki hipoteczne** w znacznie większym stopniu finansują rynek nieruchomości niemieszkalniowych niż ma to miejsce w przypadku rynku na finansowanie nieruchomości ogółem. W 2002 r. wśród udzielonych kredytów 77% stanowiły kredyty na cele niemieszkalniowe. Udział tych banku w rynku kredytów na cele niemieszkalniowe w 2002 r. wynosił 5,9%. Jednakże wraz z upływem czasu banki hipoteczne zaczynają zdobywać coraz większy udział w poszczególnych rodzajach kredytów na finansowanie rynku nieruchomości, co widać na wykresie 3.3.3.

Banki hipoteczne zwiększają swój udział w kredytach na finansowanie rynku nieruchomości dla osób fizycznych i przedsiębiorstw. Kredyty udzielone przedsiębiorcom przez tę grupę banków stanowiły 4,6% całego rynku kredytów na finansowanie rynku nieruchomości dla przedsiębiorców i ich udział w całym portfelu kredytów udzielonych przez banki hipoteczne wynosił 73%. Dużo wyższy jest udział banków hipotecznych w kredytach dla deweloperów i wynosił w 2002 r. 6,8%. Również udział banków hipotecznych w rynku kredytów na finansowanie rynku nieruchomości dla osób fizycznych. Dodatkowo banki hipoteczne zaczynają udzielać więcej kredytów osobom fizycznym i o ile w 2000 r. 12% kredytów przeznaczonych było dla osób fizycznych, w 2001 r. 23,1% kredytów, a pod koniec 2002 r. było to już 25% kredytów o wartości 351 mln zł. Zjawisko wypierania kredytów dla przedsiębiorstw przez kredyty dla osób fizycznych odpowiada ogólnej tendencji panującej na rynku kredytów na finansowanie rynku nieruchomości.

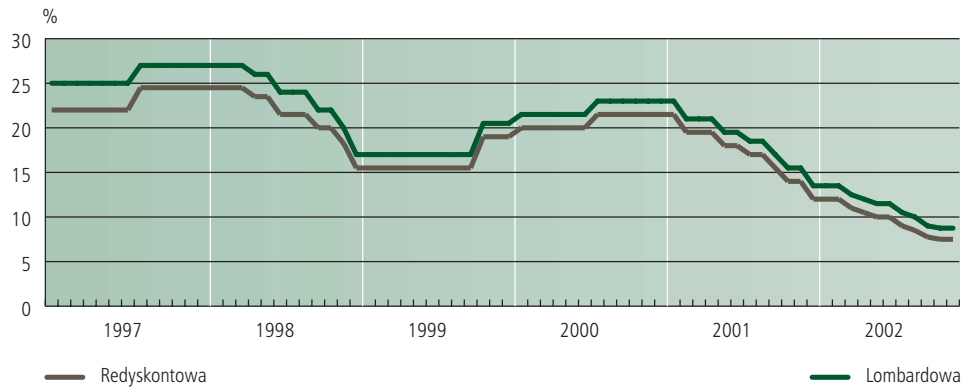
### 3.4. Makroekonomiczne uwarunkowania rozwoju rynku kredytów hipotecznych

W trakcie prowadzonej powyżej analizy, przez cały czas wskazywano na silny wpływ uwarunkowań makroekonomicznych na rozwój rynku kredytów hipotecznych. W dalszej części zaprezentowane są dane obejmujące wybrane czynniki ekonomiczne, mające zdecydowanie duży wpływ na funkcjonowanie finansowania hipotecznego.

Wykres 3.4.1. wskazuje na stosowanie przez Narodowy Bank Polski coraz mniej restrykcyjnej polityki pieniężnej. Jest to efekt korzystnego ukształtowania się czynników ograniczających presję inflacyjną oraz braku zagrożeń dla realizacji krótko- i średnioterminowego celu inflacyjnego. W 2002 r. Rada Polityki Pieniężnej dokonała ośmiu redukcji stóp procentowych, łącznie o 2,75–6,75 punktu

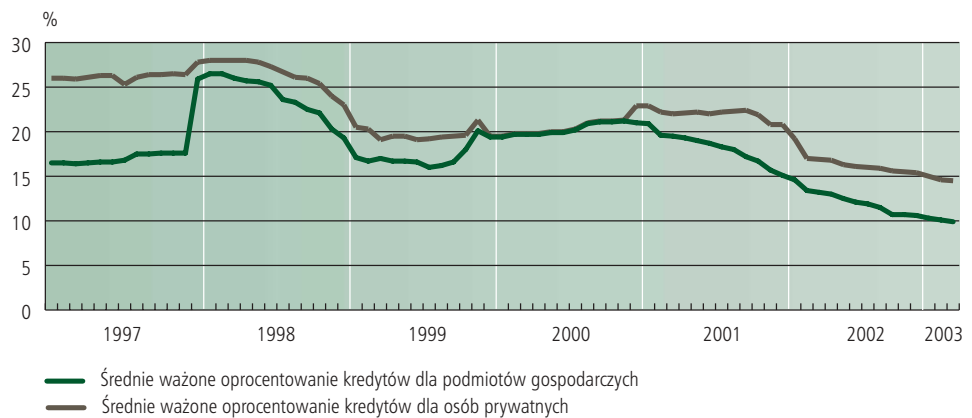
procentowego. W końcu grudnia 2002 r. stopa referencyjna wynosiła 6,75% (w grudniu 2001 r. – 11,5%), redyskontowa 7,5% (14%), lombardowa 8,25% (15,5%), a depozytowa 4,75% (7,5%).

**Wykres 3.4.1.**  
**Poziom podstawowych stóp procentowych w Polsce w latach 1997–2003**



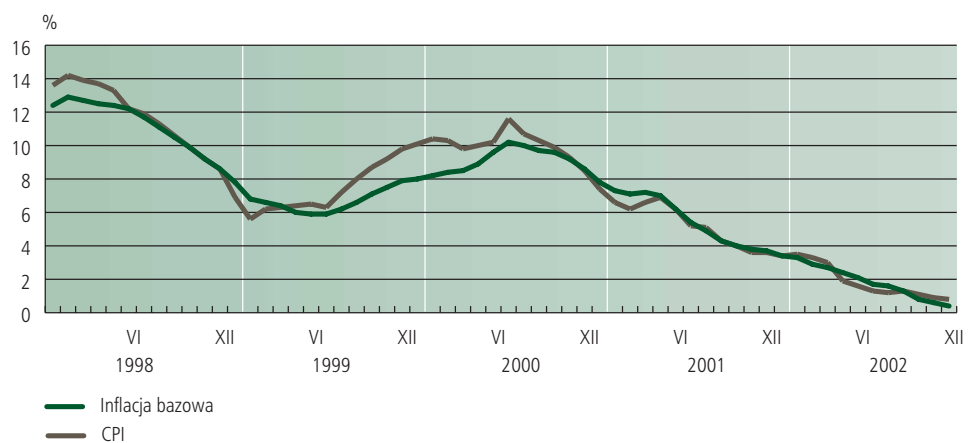
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

**Wykres 3.4.2.**  
**Poziom średniego ważonego oprocentowania kredytów dla podmiotów gospodarczych i prywatnych w latach 1997–2003**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

**Wykres 3.4.3.**  
**CPI oraz inflacja bazowa w latach 1998–2002**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

W rezultacie obniżek stóp przez Radę Polityki Pieniężnej nastąpił znaczny spadek oprocentowania instrumentów rynku pieniężnego. Spadek stóp na rynku pieniężnym spowodował obniżenie oprocentowania kredytów bankowych (zob. wykres 3.4.2.).

Oprocentowanie kredytów złotych spadło średnio o 3,4–5,5 punktu procentowego (dla przedsiębiorstw z 15,7% do 10,6%, a dla osób prywatnych z 20,8% do 17,5%). Jednak porównanie poziomu stóp NBP i stóp stosowanych przez banki wskazuje, że banki komercyjne w 2002 r. niechętnie obniżały oprocentowanie kredytów (również depozytów), ponieważ skala dokonanych redukcji oprocentowania kredytów dla gospodarstw domowych oraz dla przedsiębiorstw była niższa niż wynikałoby to ze zmiany stopy referencyjnej NBP, która zmniejszyła się o 4,75 punktu procentowego<sup>91</sup>. Dowodem na to, że oprocentowanie ma wpływ na rozwój rynku kredytów hipotecznych jest chociażby fakt, iż **współczynnik korelacji** obliczony dla dynamiki **kredytów mieszkaniowych** w okresie 1999–2002 i średniorocznego **oprocentowania kredytów** dla osób fizycznych wynosi **–82,7%**. Ta wartość świadczy o występowaniu bardzo silnej zależności ujemnej pomiędzy omawianymi zmiennymi. Tak więc wzrost oprocentowania kredytów powoduje spadek ich dynamiki, przy założeniu, że dynamika jest zmienną zależną.

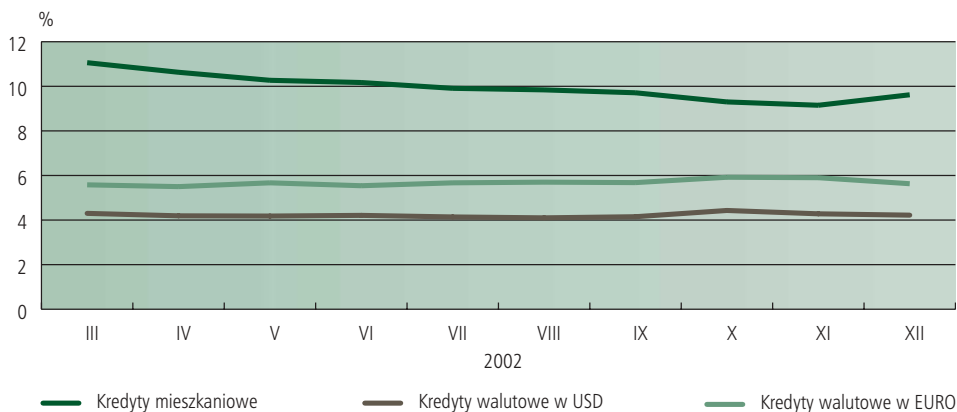
Wśród kredytów udzielanych przez banki **niskim oprocentowaniem** charakteryzowały się kredyty **mieszkaniowe oraz walutowe**<sup>92</sup>. Przy czym dla kredytów **mieszkaniowych** wyniosło ono **9%** w grudniu 2002 r. Natomiast w przypadku kredytów w **dolarach i euro** kształtowało się ono na poziomie odpowiednio **4,2%** i **5,6%**. Oprocentowanie kredytów mieszkaniowych, i co za tym idzie hipotecznych, jest w Polsce jednak nadal znacznie wyższe niż oprocentowanie kredytów hipotecznych w Niemczech, gdzie w ciągu ostatniego dwudziestolecia kredyty te oprocentowane były na poziomie nie wyższym niż 10%, a w ostatnich latach w granicach 4–6,5%, czyli dwa razy mniejszym niż u nas.

Niski poziom oprocentowania w 2002 r. to wynik spadku inflacji do nienotowanego w Polsce w ostatnim dziesięcioleciu poziomu. Dwunastomiesięczny wskaźnik inflacji osiągnął w grudniu 2002 r. poziom 0,8% (3,6% w grudniu 2001 r.) i był niższy niż w krajach Unii Europejskiej. Dalszemu obniżeniu uległy też wskaźniki inflacji bazowej w ujęciu dwunastomiesięcznym.

Znaczny wpływ na popyt na rynku kredytów hipotecznych walutowych ma sytuacja na rynkach walutowych. Deprecjacja złotego w stosunku do euro i dolara powoduje spadek popytu na dług wyrażony w dewizach, mimo że jest on niżej oprocentowany. Tak stało się na przykład w ro-

#### Wykres 3.4.4.

**Średnie oprocentowanie złotych kredytów mieszkaniowych, kredytów w USD oraz w euro w okresie od marca do grudnia 2002 r.**

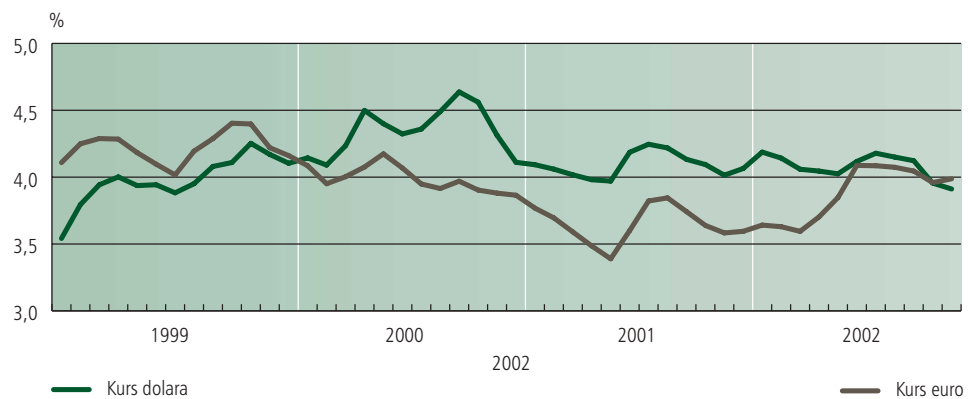


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

<sup>91</sup> NBP, GINB: *Sytuacja finansowa banków w 2002 r. Synteza*. Warszawa 2003, s. 6.

<sup>92</sup> Analiza oprocentowania kredytów mieszkaniowych i walutowych dotyczy okresu od marca do grudnia 2002 r., gdyż brak jest tego typu danych dla lat wcześniejszych.

**Wykres 3.4.5.**  
Średnie miesięczne kursy walut w latach 1999–2002



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

ku 2000 i 2001, kiedy to gwałtowne osłabienie złotego w stosunku do omawianych walut spowodował spadek dynamiki kredytów walutowych w tych latach, a także spadek ich udziału w portfolio kredytów związanych z finansowaniem rynku nieruchomości dla przedsiębiorców i deweloperów.



## 4

## Podsumowanie

Według informacji Europejskiej Federacji Hipotecznej<sup>93</sup> w 2001 roku **Niemcy** były największym rynkiem kredytów hipotecznych w Europie. Portfel kredytów hipotecznych służących finansowaniu budownictwa i zakupu mieszkań w Niemczech wyniósł ponad **1 bilion euro**, co daje Niemcom **26%** udział w europejskim rynku kredytów hipotecznych. Wielkość rynku i znaczenie w Europie nie powinny dziwić, gdyż Niemcy są jednym z największych krajów europejskich.

Natomiast pod względem udziału kredytów hipotecznych w PKB na pierwsze miejsce wysuwa się Dania, podczas gdy **Niemcy spadają na trzecią pozycję**. W przypadku Danii kredyty hipoteczne stanowią 73% PKB, a w Niemczech niecałe **50% PKB**. Duże znaczenie w krajowych gospodarkach mają kredyty hipoteczne również w Holandii, Wielkiej Brytanii i Szwecji. Natomiast najmniejsze w Austrii i Włoszech. Udział ten w PKB tych krajów wynosił odpowiednio 4% oraz 10%. **Odsetek** udzielonych w **Europie kredytów hipotecznych** ogółem w globalnym **PKB** wybranych krajów Europy wynosił w 2001 roku prawie **40%**. O ile w przypadku udziału rynku kredytów hipotecznych w rynku europejskim Niemcy mają pozycję lidera, o tyle w przypadku dynamiki rozwoju tego rynku znajdują się na ósmym miejscu<sup>94</sup>. Najdynamiczniej zwiększającymi swoje rozmiary rynkami w okresie od 1990 do 2001 r. były rynek kredytów hipotecznych w Portugalii i Irlandii. Portugalski rynek kredytów hipotecznych w 2001 r. był prawie dziesięć razy większy niż w 1990 r. Najwolniej zwiększały rozmiary rynki Francji i Szwecji, ponieważ ich wzrost wyniósł niecałe 150%. Natomiast **niemiecki rynek kredytów hipotecznych** powiększył się prawie **trzykrotnie** w latach dziewięćdziesiątych. Podobnie do niemieckiego wzrastał rynek Wielkiej Brytanii.

Strona podażowa rynku kredytów hipotecznych w Europie zdominowana jest przez sektor bankowy. Wśród instytucji kredytowych zajmujących się udzielaniem kredytów hipotecznych pozycję wiodącą zajmują **banki uniwersalne z 42%** udziałem w rynku. Zaraz po nich znajdują się **banki hipoteczne (15%)** oraz banki depozytowo-oszczędnościowe (16%). Natomiast mniejsze jest znaczenie banków spółdzielczych i instytucji ubezpieczeniowych, których udział w rynku kredytów hipotecznych na koniec 2000 r. wynosił odpowiednio 7% i 6%. Stosunkowo niewielki odsetek kredytów hipotecznych, gdyż tylko 4%, stanowią kredyty udzielone przez kasy oszczędnościowo-budowlane oraz centrale żyrowe.

Spojrzenie na wskaźniki udziału kredytów hipotecznych i mieszkaniowych w PKB, aktywach sektora bankowego, należnościach od sektora niefinansowego udzielonych przez wszystkie banki w Polsce, na tle analogicznych niemieckich i europejskich relacji, wskazuje, że nasz rynek kredytów hipotecznych i mieszkaniowych stanowi aktualnie niewielki odsetek wymienionych pozycji (zob. tabela 4.1.1.). Dla przykładu wskaźnik **udziału kredytów hipotecznych w PKB w Polsce i w Niemczech** wynosił odpowiednio **3,9% i 48%**. Różnica między nimi jest wysoka, rzędu 44 punktów procentowych. Natomiast udział **kredytów mieszkaniowych w PKB** w Polsce osiągnął w 2002 r. poziom 4,2% (w I kwartale 2004 r. **5,7%**), a w Niemczech 51%. Niewielki jest także udział kredytów mieszkaniowych w aktywach sektora bankowego w Polsce i wynosił on 6,9% w 2002 r., jednak jego poziom wzrasta i pod koniec pierwszego kwartału 2004 r. osiągnął poziom **9,5%**. Wobec tego widoczne jest, że rynek polskich kredytów mieszkaniowych zbliża się pod względem poziomu tego wskaźnika do rynku niemieckiego. Należy jednak pamiętać o tym, że aktywa sektora bankowego w Polsce stanowią zaledwie 60% PKB, a w Niemczech są trzykrotnością PKB.

<sup>93</sup> Dane na temat wolumenu kredytów hipotecznych, ich dynamik, struktury podażowej rynku kredytów hipotecznych i stóp procentowych zamieszczone poniżej zostały zaczerpnięte z materiałów internetowych na stronie *European Mortgage Federation*.

<sup>94</sup> Miejsce to zajmują Niemcy wśród dwunastu krajów europejskich objętych badaniem.

Tabela 4.1.1.

Zestawienie porównawcze rynku kredytów hipotecznych w Polsce i w Niemczech w 2002 r. (%)

Wyszczególnienie	Polska		Niemcy	
Udział kredytów hipotecznych w PKB	3,9		48,0	
Udział kredytów mieszkaniowych w PKB	4,2		51,0	
Udział kredytów hipotecznych w aktywach sektora bankowego	6,4		16,0	
Udział kredytów mieszkaniowych w aktywach sektora bankowego	6,9		16,6	
Udział kredytów hipotecznych w należnościach od sektora niefinansowego	14,0		45,0	
Udział kredytów mieszkaniowych w należnościach od sektora niefinansowego	16,0		48,0	
Udział kredytów hipotecznych na budownictwo mieszkaniowe w kredytach na budownictwo mieszkaniowe	*68,0		73,0	
Udział kredytów udzielonych przez banki hipoteczne w rynku kredytów mieszkaniowych	1,1	*3,2	22,5	
Dynamika kredytów:	(2002/1999)	(2002/1991)	(2002/1999)	(2002/1990)
Hipotecznych	165,5		112,3	284,3
Mieszkaniowych	277,6	1150,0	107,8	242,9
Średnie miesięczne oprocentowanie kredytów**	I – XII 2002	14,1	I – XII 2002	5,53

\* W kredytach na finansowanie rynku nieruchomości.

\*\* Z powodu braku odpowiednich danych w przypadku Polski średnia odnosi się do kredytów złotych ogółem, natomiast dla Niemiec dotyczy kredytów hipotecznych.

Źródło: opracowanie własne.

W Polsce, w przeciwieństwie do Niemiec, niewielkie znaczenie w finansowaniu inwestycji budowlanych mają instytucje specjalistyczne, w tym **banki hipoteczne**. Ich udział w rynku **kredytów mieszkaniowych** w 2002 r. wynosił **1,1%**, a w rynku kredytów na finansowanie nieruchomości 3,2%. Dla porównania **niemieckie** banki hipoteczne mają **22,5%** rynku kredytów mieszkaniowych. Podażowa struktura naszego rynku kredytów hipotecznych jest w pewnym stopniu zbliżona do standardów ogólnoeuropejskich w tym zakresie, gdzie najistotniejszymi kredytodawcami są banki uniwersalne.

pozytywnej informacji dostarczają dane o dynamikach kredytów hipotecznych i mieszkaniowych w Polsce, zarówno w odniesieniu do Niemiec, jak i rynku europejskiego ogółem.

Polski rynek kredytów hipotecznych w 2002 r. był o 66% większy niż w 1999 r. Natomiast rynek niemiecki w analogicznym okresie zwiększył się jedynie o 12%. Jeszcze **silniej wzrasta** polski **rynek kredytów mieszkaniowych**. W 2002 r. był on prawie trzykrotnie większy niż w 1999 r., a w odniesieniu do 1991 r. dwunastokrotnie. Z kolei rynek niemiecki rozwija się znacznie mniej dynamicznie. W 2002 r. poziom kredytów mieszkaniowych był jedynie o 7% wyższy niż w 1999 r. i o 142% wyższy niż w 1990 r. Informacje powyższe świadczą o niewielkiej dojrzałości polskiego rynku kredytów hipotecznych i mieszkaniowych, który funkcjonuje dopiero kilkanaście lat. Można jednak przewidywać, że za sprawą wysokiej dynamiki rozwoju polskiego rynku, w perspektywie kilkunastu lat dorównamy średnim zachodnioeuropejskim w zakresie znaczenia rynku kredytów hipotecznych w gospodarce.

**Niemcy są i nadal pozostaną najważniejszym rynkiem kredytów hipotecznych w Europie.** Ich pozycji nie zachwiało przystąpienie tego kraju do strefy euro. **Polski rynek rozwija się dynamicznie, ale wciąż ma jeszcze niewielkie znaczenie w gospodarce**, ze względu na stosunkowo krótką historię funkcjonowania. **W związku z czym oba rynki, mimo że mają wspólną genezę, są słabo porównywalne.**

## 5 Bibliografia

### Książki

1. D. Begg, S. Fisher, R. Dornbusch: *Ekonomia*. Warszawa 1994.
2. M. Bryx: *Finansowanie inwestycji mieszkaniowych*. Warszawa 2001.
3. *Finansowanie budownictwa mieszkaniowego*. Zeszyty BRE Bank – CASE nr 51, Warszawa 2000.
4. *Finansowanie inwestycji mieszkaniowych przez system bankowy w Polsce*. Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Zeszyt hipoteczny nr 10, Warszawa 2001.
5. *List zastawny w Europie*. Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Zeszyt hipoteczny nr 13, Warszawa 2001.
6. A. Gąsowska: *Bankowość hipoteczna*. Warszawa 2002.
7. E. Gostomski: *Perspektywy finansowania budownictwa mieszkaniowego*. Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową, Gdańsk 1999.
8. J. Gliniecka, J. Harasimowicz, R. Krasnodębski: *Polskie prawo bankowe (1918 – 1996)*. Warszawa 1996.
9. I. Heropolitańska, M. Michalski: *Hipoteka. Listy zastawne. Obligacje hipoteczne*. Warszawa 2001.
10. J. Igantowicz: *Prawo rzeczowe*. Warszawa 2000.
11. W.L. Jaworski: *Współczesny bank*. Warszawa 1998.
12. K. Kanigowski: *Bank hipoteczny a rynek nieruchomości*. Warszawa 2001.
13. K. Kirejczyk, J. Łaszek: *Vademecum developera*. Kraków 1997.
14. C. Kosikowski: *Publiczne prawo bankowe*. Warszawa 1999.
15. *Finansowanie rynku nieruchomości. Podręcznik inspekcji na miejscu*. NBP, GINB, Warszawa 2001.
16. NBP, GINB: *Sytuacja finansowa banków w 2000 r. Synteza*. Warszawa kwiecień 2001.
17. NBP, GINB: *Sytuacja finansowa banków w 2001 r. Synteza*. Warszawa maj 2002.
18. M. Olszak, R.W. Kaszubski: *Bank hipoteczny – zagadnienia prawne*. Warszawa 2000.
19. M. Olszak: *Powiernik w banku hipotecznym*. Praca doktorska, Uniwersytet Łódzki 2002.
20. *Perspektywy rozwoju rynku depozytowo-kredytowego w Polsce do 2006 roku*. Gdańsk 2002, Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową.
21. A. Petrasik: *Historia i współczesność długoterminowego kredytu hipotecznego w Polsce*. Warszawa 2001.
22. A. Pietrasik, R. Rykowski: *Hipoteczny list zastawny*. Kraków 2000.
23. M.K. Rosińska: *Ekonomika i organizacja kredytu hipotecznego w Polsce*. Warszawa 1997.
24. J. Stein: *System bankowości w Niemczech*. Kolonia 1995.
25. *Der Pfandbrief. Fakten und Daten*. 1998. Verband Deutscher Hypothekenbanken, Bonn 1998.
26. *The Pfandbrief. Facts and figures*. 1999. Verband Deutscher Hypothekenbanken, Bonn 1999.
27. *Jahresbericht 1999*. Verband Deutscher Hypothekenbanken, Bonn 1999.
28. *Jahresbericht 2000*. Verband Deutscher Hypothekenbanken, Bonn 2000.
29. *Jahresbericht 2001*. Verband Deutscher Hypothekenbanken, Bonn 2001.

### Artykuły

1. W. Baka: *System bankowy w Niemczech*. „Prawo Bankowe” nr 3/2003.
2. L. Balcerzak: *Najnowsza nowelizacja poszerzy możliwości działania banków hipotecznych*. „Finanse” w: „Prawo i Gospodarka”, 09.04.2002.
3. L. Balcerzak: *Oferta polskich banków hipotecznych jest nadal skromna*. „Banki” w: „Prawo i Gospodarka”, 20.08.2002.
4. *Banki hipoteczne zwiększą udział w rynku*. „Biuletyn Bankowy” nr 10/2002.
5. W.J. Brzeski: *Kredyt hipoteczny w Polsce – stan obecny i perspektywy rozwoju*, *Kredyt hipoteczny w Polsce. Doświadczenia i perspektywy*. Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa 1995.
6. W.J. Brzeski: *Perspektywy rozwoju sektora finansowania nieruchomości w świetle obecnych wyzwań gospodarczych*, *Ogólnopolska Konferencja: Rynek nieruchomości w Polsce i w Europie. Finansowanie inwestycji na rynku nieruchomości*. Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa 21 listopada 2001.

7. P. Cyburt: *Drugi oddech hipotecznych*. „Gazeta Bankowa”, 16–22.07.2002.
8. P. Cyburt: *Prawne i ekonomiczne aspekty działalności banków hipotecznych w Polsce*, „Bezpieczny Bank” nr 2-3/2002.
9. A. Drewicz–Tułodziecka: *Rynek kredytów hipotecznych w Polsce w świetle przepisów*, „Biuletyn Bankowy” nr 10/2002.
10. A. Drewicz–Tułodziecka, *Sposób na kredytowanie dużych inwestycji*. „Prawo co dnia” w: „Rzeczpospolita”, 23.12.2002.
11. J. El Falouji: *Nowelizacja ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych*. „Banki” w: „Prawo i Gospodarka”, 20.08.2002.
12. J. El Falouji: *System ksiąg wieczystych ogranicza możliwości banków hipotecznych*, „Banki” w: „Prawo i Gospodarka”, 20.08.2002.
13. J. El Falouji, I. Domańska: *Miejsce dla nowego*. „Prawo i Gospodarka”, 5–6.10.2002.
14. E. Grętko: *Banki hipoteczne w polskim systemie bankowym – szanse i zagrożenia*. „Bezpieczny Bank” nr 2-3/2002.
15. K. Kanigowski: *Bankowo – hipoteczna wartość nieruchomości*. „Bank. Miesięcznik finansowy” nr 5/2000.
16. K. Kanigowski, A. Drewicz–Tułodziecka: *Perspektywy rozwoju banków hipotecznych w Polsce*. „Bank i Kredyt” nr 12/1996.
17. A. Janiak: *Obrót wierzytelnościami kredytowymi w stosunkach z bankiem hipotecznym*. „Prawo Bankowe” nr 4/2000.
18. *Miejsce i rola banków hipotecznych w polskim systemie bankowym – szanse i zagrożenia (omówienie dyskusji)*. „Bezpieczny Bank” nr 2-3/2002.
19. K. Milewska: *Nadzieja w systemie informatycznym*. „Prawo co dnia” w: „Rzeczpospolita”, 23.12.2002.
20. M. Olszak: *Nowelizacja ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych – analiza krytyczna*. „Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego” nr 10/2002.
21. M.W. Orłowski: *Możliwość spełnienia przez Polskę kryteriów konwergencji EMU*. „Bank i Kredyt” nr 11–12/2001.
22. J. Pisuliński: *Dług gruntowy, czyli nowy rodzaj zabezpieczenia*. „Prawo co dnia” w: „Rzeczpospolita”, 03.04.2003.
23. A. Raczko: *Bankowość hipoteczna*. „Bank i Kredyt” nr 7/2001.
24. Ł. Reksa: *Listy zastawne czy MBS?* „Magazyn Finansowy”, 24.06.2002.
25. M. Rewieński: *Działalność banku hipotecznego*. „Prawo Bankowe” nr 7-8/2001.
26. K. Rzepka: *Kredytowanie budownictwa mieszkaniowego w 1993 r. Kredyt hipoteczny w Polsce. Doświadczenia i perspektywy*. Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa 1995.
27. L. Sadkowski: *Kredyty mieszkaniowe – rynek o dużym potencjale*. „Finanse” w: „Prawo i Gospodarka”, 09.04.2002.
28. M. Sitek: *Polisa potrzebna bankowi i klientowi*. „Finanse” w: „Prawo i Gospodarka” 09.04. 2002.
29. K. Szelaąg: *Proces etapowego dochodzenia Polski do euro*. „Bank i Kredyt” nr 11-12/2001.
30. M. Uśak: *Hipoteka zabezpieczająca wierzytelności banku hipotecznego, Cz. I*. „Prawo Bankowe” nr 1/99.
31. M. Uśak: *Hipoteka zabezpieczająca wierzytelności banku hipotecznego, Cz. II*. „Prawo Bankowe” nr 3/99.
32. P. Wrześniewski: *Wniosek zamiast wpisu do księgi*. „Prawo i Gospodarka”, 12.06.2002.

#### Akty prawne

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późn. zmianami).
2. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity – Dz.U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 z późn. zmianami).
3. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (tekst jednolity – Dz.U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665 z późn. zmianami).
4. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (tekst jednolity – Dz.U. z 2003 r. Nr 99, poz. 919 z późn. zmianami).
5. Ustawa z dnia 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz.U. Nr 42, poz. 363).