

ROLA BANKÓW HIPOTECZNYCH W ROZWOJU RYNKU NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

Marzanna PONIATOWICZ

1. Wprowadzenie

Rynek nieruchomości jest rynkiem szczególnym. Jedną z ważniejszych jego cech jest wysoka kapitałochłonność, porównywalna np. z przemysłem zbrojeniowym. Pojawia się konieczność finansowania zakupów nieruchomości ze źródeł obcych. Nawet w państwach znacznie bogatszych od naszego kraju tylko niewielki procent społeczeństwa stać na to, aby od razu zapłacić w gotówce cenę domu lub mieszkania.

Szczególną rolę w zakresie finansowania rozwoju rynku nieruchomości posiadają wyspecjalizowane instytucje - banki hipoteczne. Prawne możliwości ich funkcjonowania w Polsce zostały stworzone przez *ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych* [1].

2. Dynamika rozwoju polskiego rynku nieruchomości w aspekcie popytu na kredyty hipoteczne

W ciągu ostatnich dziesięciu lat na polskim rynku nieruchomości zawarto łącznie 5,6 mln transakcji, z czego 2/3 stanowiły transakcje rynkowe. Zdecydowana większość transakcji dotyczyła mieszkań (40,8 %) i gruntów rolnych (34,6%). W samym tylko 1999 r. liczba transakcji przekroczyła 641 tys. zł, z czego 320 tys. dotyczyło obrotu mieszkaniami (tabela 1).

O poważnych rozmiarach rodzimego rynku nieruchomości może świadczyć liczba dokonanych transakcji nieruchomościowych na 1000 mieszkańców, wynosząca w 1999 r. 16,6. Dla porównania w Stanach Zjednoczonych wskaźnik ten wynosi 14, a w Wielkiej Brytanii, gdzie jest on najwyższy w Europie – 24 [2].

Zgodnie z prognozami Instytutu Gospodarki Mieszkaniowej w ciągu najbliższych lat liczba zawieranych transakcji na rynku nieruchomości będzie nieznacznie wzrastać, by w roku 2005 osiągnąć poziom 800 – 900 tys. Spowoduje to zwiększenie liczby transakcji na 1000 mieszkańców do poziomu około 20 – 22 transakcje [2].

Z zaprezentowanych danych wyraźnie widać, że na rynku nieruchomości dominują transakcje mieszkaniowe. Należy przypuszczać, że ich udział będzie się systematycznie powiększał w ogólnej strukturze rynku. Przemawia za tym znaczny niedobór mieszkań w Polsce.

Współczynnik nasycenia mieszkaniami wynosi w naszym kraju 317 na 1000 mieszkańców. W Europie średni wskaźnik kształtuje się na poziomie 350. Są jednak kraje, gdzie jest on znacznie wyższy (np. w Szwecji – 479, we Francji – 471, w Niemczech – 427, na Węgrzech – 379, w Czechach – 360) [4, s. 2].

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego zasoby mieszkaniowe w Polsce wynosiły w 2000 r. około 11,8 mln mieszkań, przy liczbie ponad 13 mln gospodarstw domowych. Oznacza to niedobór mieszkań w wysokości około 1,2 mln [5, s. 145].

TABELA 1

Statystyka polskiego rynku nieruchomości w latach 1990 - 1999

Lp.	Wyszczególnienie	Jednostka miary	Rozmiary rynku	
			1990 – 1998	1999
1.	Transakcje nieruchomościowe Ogółem	Tys. sztuk	4 946, 4	641,7
	w tym:			
2.	mieszaniowe	%	40,8	49,9
3.	gruntami rolnymi	%	34,6	27,6
4.	pozostałe	%	24,6	22,5
5.	Z ilości (1) przypada na:			
	transakcje rynkowe	%	65,7	70,7
	transakcje pozarynkowe	%	34,3	29,3
6.	Wartość transakcji rynkowych	mld zł	75,0*	25,0
8.	Liczba transakcji na 1000 mieszkańców	sztuk	7,8 – 16,2**	16,6

* szacunkowo dla lat 1996-1998

** w latach skrajnych

Źródło: [3, s. 63]

Instytut Gospodarki Mieszkaniowej dokonał analizy źródeł finansowania inwestycji mieszkaniowych w 1999 r. Wynika z niej, że w ponad 68% inwestycje te realizowane są ze źródeł własnych, w 15% - ze środków państwa, w 15% - z kredytu bankowego, w 2% - z innych źródeł [6, s. 7]. Dane te potwierdzają tezę o niskim udziale kredytów bankowych w finansowaniu budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Należy tutaj podkreślić, że w krajach Unii Europejskiej aż 80 – 90% inwestycji mieszkaniowych finansowanych jest z kredytów bankowych bądź z kredytów udzielanych przez instytucje finansowe [7].

Należy mieć świadomość, że tylko nieznaczna część gospodarstwa domowych stanowi grupę potencjalnych klientów banków hipotecznych. Według szacunków A. Gąsowskiej jest to zaledwie od 10 do 20% gospodarstw o najwyższych dochodach [5, s. 151]. Przyczynę tego stanu rzeczy stanowi dochodowa bariera popytu.

Innym sektorem rynku, zgłaszającym popyt na produkty banków hipotecznych jest sektor nieruchomości gospodarczych (biurowych, handlowych i przemysłowych), stanowiący prężnie rozwijający się rynek w Polsce. Wielkość kapitału tu zainwestowanego wynosiła na koniec 1999 r. [8, s. 10] :

- 850 mln USD - w segmencie rynku nieruchomości biurowych,
- 679 mln USD - w segmencie rynku powierzchni handlowych,
- 2,5 mld USD - w segmencie rynku powierzchni przemysłowych.

Praktyka pokazuje, że funkcjonujące w Polsce banki hipoteczne zajmują się na razie przede wszystkim finansowaniem nieruchomości komercyjnych. Dla przykładu ponad 90% udzielonych kredytów przez RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny S.A., w ujęciu wartościowym i ilościowym, jest związanych z finansowaniem tego sektora rynku [9, s. 137].

3. Zasady tworzenia i działania banków hipotecznych

Początki istnienia banków hipotecznych w Europie związane z czasami Fryderyka II. Po wojnie siedmioletniej (1756 – 1763), kiedy sytuacja posiadaczy ziemskich na Śląsku była szczególnie trudna, Fryderyk II wydał akt prawny umożliwiający wprowadzenie kredytów hipotecznych refinansowanych przy pomocy listów zastawnych. W 1770 r. powstało Śląskie Towarzystwo Kredytowe Ziemskie z siedzibą we Wrocławiu. Na jego wzór powstawały potem towarzystwa kredytowe w Prusach, które emitowały tzw. majątkowe listy zastawne. Pierwszy bank hipoteczny powstał w 1835 roku i był to Bayerische Hypotheken und Wechsel Bank w Monachium. W 1867 r. we Lwowie powstał Galicyjski Bank Hipoteczny [10, s. 13-15].

Możliwość utworzenia specjalistycznych banków hipotecznych zaistniała w Polsce dopiero z dniem 1 stycznia 1998 r., wraz z wejściem w życie *ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych*. Zgodnie z tym aktem prawnym:

- bank hipoteczny może być tworzony wyłącznie w formie spółki akcyjnej,
- licencja pozwalająca na utworzenie banku wydawana jest przez Komisję Nadzoru Bankowego,
- w nazwie banku muszą się znaleźć dodatkowo wyrazy „bank hipoteczny”.

Dnia 3 lutego 1999 r. Komisja Nadzoru bankowego pozytywnie zaopiniowała wniosek o wydanie zezwolenia na utworzenie pierwszego w powojennej historii Polski specjalistycznego banku hipotecznego. Bankiem tym był RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny S.A. Kolejnym bankiem tego typu jest HypoVEREINSBANK Bank Hipoteczny S.A. Grupa BPH. Obydwa są bankami z kapitałem polsko – niemieckim. W kolejce po licencje znajdują się: Bank Śląski, PKO S.A., PKO BP, WBK S.A. oraz Bud-Bank.

Do podstawowych czynności banku hipotecznego należy zgodnie z ustawą przede wszystkim udzielanie kredytów zabezpieczonych hipotekami i emitowanie na tej podstawie hipotecznych listów zastawnych oraz udzielanie kredytów określonym podmiotom publicznym i emitowanie w oparciu o nie publicznych listów zastawnych. Banki hipoteczne mogą również nabywać wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych hipoteką. Warunkiem niezbędnym do tego jest konieczność dokonania zamiany hipoteki na rzecz banku hipotecznego, a także wierzytelności z tytułu kredytów nie zabezpieczonych hipoteką, jeżeli kredytodawcą, gwarantem lub poręczycielem kredytu jest Skarb Państwa, Narodowy Bank Polski, Wspólnoty Europejskie lub ich państwa członkowskie, Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju, Europejski Bank Inwestycyjny oraz Międzynarodowy Bank Odbudowy i Rozwoju (Bank Światowy).

Poza wymienionymi czynnościami banki hipoteczne mogą także wykonywać inne czynności, takie jak na przykład:

- przyjmowanie lokat terminowych,
- zaciąganie kredytów i pożyczek,
- emitowanie obligacji,
- przechowywanie papierów wartościowych,
- nabywanie akcji lub udziałów innych podmiotów, o ile służy to wykonywaniu czynności podstawowych (ogólna wartość tych akcji i udziałów nie może przekroczyć 10% wysokości funduszy własnych banku).

Uzupełnieniem regulacji dotyczących czynności banku hipotecznego jest ograniczenie możliwości inwestowania wolnych środków finansowych, jakimi ten bank dysponuje. Zgodnie z ustawą bank hipoteczny może:

- lokować je w bankach posiadających kapitał własny w wysokości nie mniejszej niż równowartość 10.000.000 EURO,
- nabywać wyemitowane przez siebie listy zastawne w celu ich zdeponowania pod nadzorem powiernika lub w celu ich umorzenia,
- nabywać papiery wartościowe emitowane lub gwarantowane przez określone w ustawie podmioty o charakterze publicznym.

Paradoksem jest brak prawnej możliwości nabywania listów zastawnych emitowanych przez inne banki hipoteczne. Z jednej strony więc ustawodawca kreuje list zastawny na bardzo bezpieczną formę inwestycji, z drugiej natomiast nie dopuszcza możliwości nabywania tych listów przez inne (niż bank emitujący) banki hipoteczne [11, s. 57-58].

4. Listy zastawne

List zastawny jest instrumentem rynku kapitałowego znanym jeszcze z okresu Polski międzywojennej. Stanowi on rodzaj papieru dłużnego o bardzo wysokim poziomie bezpieczeństwa, podobnym do obligacji. Wysoki poziom bezpieczeństwa wynika z faktu wprowadzenia wielu ograniczeń ustawowych, a przede wszystkim z tego, że listy zastawne są zabezpieczone na wierzytelnościach powstałych z tytułu udzielonych przez bank hipoteczny kredytów zabezpieczonych hipoteką. Zabezpieczenie takie istnieje w momencie emisji listu zastawnego i trwa do terminu jego zapadalności.

Nad jakością zabezpieczenia czuwają niezależni powiernicy banku hipotecznego powoływani przez Komisję Nadzoru Bankowego. Powiernik jest osobą zaufania publicznego, działającą w celu ochrony interesów nabywców listów zastawnych. Do jego zadań należy między innymi sprawdzanie czy:

- znajdujące się w obrocie listy zastawne są zabezpieczone zgodnie z ustawą,
- przyjęta przez bank wartość bankowo – hipoteczna nieruchomości wyceniona została zgodnie z bankowym regulaminem wyceny,
- prawidłowo prowadzony jest rejestr zabezpieczenia,
- suma wartości znajdujących się w obrocie listów zastawnych nie przekracza pewnych limitów.

Listy zastawne dzielimy na hipoteczne i publiczne listy zastawne. Hipoteczny list zastawny jest papierem wartościowym imiennym lub na okaziciela, którego podstawę emisji stanowią udzielone przez bank hipoteczny kredyty, zabezpieczone hipotekami, w którym to liście bank hipoteczny zobowiązuje się do spełnienia określonych świadczeń pieniężnych.

To co różni publiczny list zastawny od hipotecznego listu zastawnego to przede wszystkim podstawa emisji. Publiczny list zastawny jest papierem wartościowym imiennym lub na okaziciela, którego podstawę emisji stanowią udzielone przez bank hipoteczny kredyty zabezpieczone gwarancją lub poręczeniem: Skarbu Państwa, Narodowego Banku Polskiego, Wspólnot Europejskich lub ich państw członkowskich, Europejskiego Banku Odbudowy i Rozwoju, Europejskiego Banku Inwestycyjnego,

Międzynarodowego Banku Odbudowy i Rozwoju (Banku Światowego) albo kredyty udzielone wymienionym instytucjom publicznym.

Listy zastawne mogą występować w formie materialnej i zdematerializowanej. Należy przypuszczać, że w praktyce będzie dominowała forma zdematerializowana w postaci zapisu komputerowego. Jeżeli nawet dojdzie do materialnej emisji to inwestorzy będą przechowywać listy zastawne w depozycie u tzw. depozytariusza. W przypadku RHEINHYP–BRE Banku Hipotecznego S.A. jest nim przykładowo BRE Bank S.A.

Istotą listów zastawnych jest zobowiązanie się banku hipotecznego wobec uprawnionego do spełnienia świadczeń pieniężnych takich jak: wypłata odsetek oraz wykup listów zastawnego w sposób i w terminach określonych w warunkach emisji. Odsetki są wypłacane na bazie stałej lub zmiennej stopy procentowej według terminów zaznaczonych na kuponach odsetkowych dołączonych do listu zastawnego. Częstotliwość płacenia odsetek jest ustalana indywidualnie dla każdej emisji.

Głównym celem emisji listów zastawnych jest pozyskanie kapitału na finansowanie zakupów nieruchomości, dlatego też są to papiery o stosunkowo długim terminie zapadalności. Okres zapadalności listów zastawnych wynosi najczęściej 5 lat, chociaż w początkowej fazie rozwoju banków hipotecznych będzie można spotkać papiery o krótszym terminie wykupu.

W ustawie zostały określone dwa podstawowe kryteria ustalania limitów dla emisji:

- wysokość funduszy własnych banku,
- wartość posiadanych przez bank wierzycelności hipotecznych.

Zgodnie z nimi łączna kwota nominalnych wartości znajdujących się w obrocie hipotecznych listów zastawnych nie może 40-krotności funduszy własnych banku oraz sumy nominalnych kwot wierzycelności banku zabezpieczonych hipoteką, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych. Innymi słowy, wartość nominalna znajdujących się w obrocie hipotecznych listów zastawnych musi w sposób ciągły odpowiadać wartości posiadanych przez bank wierzycelności hipotecznych zapewniających przynajmniej taki sam dochód z odsetek.

Institucja listu zastawnego odrodziła się w Polsce po blisko 50 latach przerwy. 28 czerwca 2000 r. RHEINHYP– BRE Bank Hipoteczny S.A. wyemitował hipoteczne listy zastawne o wartości 5 mln zł. Łączna, planowana wartość zapoczątkowanego w ten sposób 5-letniego programu emisji wynosi 100 mln zł. Termin wykupu to 5 lat, a ich nominalna wartość - 100 000 zł. Oprocentowanie tych papierów jest równe 3-miesięcznej stawce WIBOR¹ plus 0,25 punktu procentowego.

Emisja miała charakter niepubliczny i była skierowana do inwestorów instytucjonalnych, przede wszystkim do banków krajowych. Przykładowo BRE Bank S.A. nabył 40 hipotecznych listów zastawnych o łącznej wartości nominalnej 4 000 000 zł.

Atrakcyjność tych papierów wartościowych polegała przede wszystkim na [12, s. 12]:

- korzystnym oprocentowaniu w porównaniu z obligacjami rządowymi i bonami skarbowymi,

¹ Warsaw Inter-bank Offered Rate (WIBOR) - średnia stopa procentowa, po jakiej największe banki w Warszawie są skłonne udzielić pożyczki innym bankom.

- dużym stopniu bezpieczeństwa potwierdzonym wysoką oceną ratingową przyznaną przez CERA S.A., wynoszącą „AA+”; zdaniem specjalistów z CERA wiarygodność tych papierów jest porównywalna z obligacjami skarbowymi.²

Organizatorem emisji, dealerem, agentem płatniczym i depozytariuszem był BRE Bank S.A. Emisja listów zastawnych została przeprowadzona w oparciu o wierzycelności RHEINHYP-BRE Banku Hipotecznego S.A., zabezpieczone hipoteką i wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych prowadzonego przez bank.

Do emisji listów zastawnych przygotowuje się również HypoVEREINSBANK Bank Hipoteczny S.A. Grupa BPH. Planowana jej wysokość to 100-120 mln zł.

5. Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości

Nieruchomość, która ma stać się zabezpieczeniem wierzycelności banku hipotecznego jest wyceniana przez rzeczoznawców majątkowych według specjalnych procedur bankowych. Szacuje się jej **wartość bankowo-hipoteczną**. Ustala się ją dla nieruchomości, na której została ustanowiona hipoteka zabezpieczająca kredyty refinansowane ze środków uzyskanych w wyniku emisji listów zastawnych. Przy określaniu tej wartości uwzględnia się cechy nieruchomości, które mogą mieć trwały wpływ na jej wartość oraz dochody, które można z niej uzyskać.

Wartość bankowo – hipoteczna jest zwykle niższa (ostrożniejsza) od wartości rynkowej. Chodzi o to, aby tak ustalona wartość w momencie udzielania kredytu i emisji listów zastawnych zabezpieczała je w całym okresie istnienia wierzycelności hipotecznej oraz była wystarczająco wysoka w przypadku ewentualnej egzekucji [13, s. 45].

Z wartością bankowo hipoteczną wiąże się wiele limitów. Kwota pojedynczego kredytu zabezpieczonego hipoteką nie może przekroczyć 80 % tej wartości. Banki hipoteczne nie mogą także wyemitować listów zastawnych na kwotę większą niż 60 % wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości. W ten sposób powstaje margines zabezpieczenia na ewentualny spadek wartości nieruchomości w całym okresie istnienia wierzycelności hipotecznej.

Ustawodawca za obarczone szczególnym ryzykiem uznał nieruchomości w trakcie budowy. Zgodnie z ustawą wierzycelności zabezpieczone hipotekami ustanowionymi w trakcie realizacji inwestycji budowlanych nie mogą w sumie przekraczać 10 % ogólnej wartości wierzycelności zabezpieczonych hipotecznie, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych.

6. Bariery rozwoju banków hipotecznych w Polsce

Stworzenie podstaw prawnych dla działalności banków hipotecznych w Polsce należy traktować za ledwie jako etap wstępny restytucji bankowości hipotecznej. Wciąż istnieje w naszym kraju wiele barier hamujących rozwój wyspecjalizowanych banków

² Środkowoeuropejskie Centrum Ratingu i Analiz (CERA) opracowało metodykę analizy ratingowej banków hipotecznych i listów zastawnych. Uwzględnia ona realia polskiego rynku i doświadczenia bankowości hipotecznej w innych krajach. Głównym elementem analizy otoczenia jest ocena sytuacji makroekonomicznej i rynku nieruchomości.

hipotecznych. Są to bariery o charakterze ekonomiczno – prawnym. Należą do nich przede wszystkim:

- niskie dochody ludności,
- wysokie stopy oprocentowania kredytów, powodujące że oprocentowanie kredytów hipotecznych wynosi średnio 21-22%, a nie tak jak w innych krajach 10-12%,
- przestarzały i wymagający modernizacji system ksiąg wieczystych,
- brak jasności prawnej, co do możliwości inwestowania w listy zastawne przez instytucje ubezpieczeniowe (*ustawa z dnia 28 lipca 1990 r. o działalności ubezpieczeniowej*),
- brak ustawowego zezwolenia na lokowanie środków w listy zastawne przez fundusze emerytalne (*ustawa z dnia 28 sierpnia 1997 r. o organizacji i funkcjonowaniu funduszy emerytalnych*),
- ograniczenia możliwości inwestowania w listy zastawne przez fundusze inwestycyjne (*ustawa z dnia 28 sierpnia 1997 r. o funduszach inwestycyjnych*),
- brak możliwości prawnej włączenia się banków hipotecznych w rynek kredytów komunalnych (samorządów gminnych, powiatowych i wojewódzkich).

Zlikwidowanie tych barier znacznie przyspieszyłoby rozwój bankowości hipotecznej, a przez to rozwój polskiego rynku nieruchomości. Banki hipoteczne powinny stać się profesjonalnymi pośrednikami między rynkiem nieruchomości a rynkiem kapitałowym, umożliwiając poprzez instytucje listów zastawnych, przynajmniej częściowe rozwiązanie podstawowego problemu polskiej gospodarki, jakim jest brak wolnych środków finansowych.

Literatura

1. *Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych*, Dz.U. nr 140, poz. 940, z późniejszymi zmianami.
2. *Średnio jak w Europie*, „Rzeczpospolita” z dnia 11 października 2000 .
3. *Silne i słabe strony – możliwości i zagrożenia polskiego rynku nieruchomości*, [w:] *Uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości w Polsce*, IFGN SGH, Warszawa 2000.
4. G. Grelo, *Wciąż nie ma gdzie mieszkać*, [w:] *Mieszkanie. Dom. Pieniądze*, dodatek do „Prawa i Gospodarki” z dnia 18 marca 1999 .
5. A.Gąsowska, *Bankowość hipoteczna*, Studia Finansowo-Bankowe SGH, Poltex, Warszawa 2000.
6. *Informacje o mieszkalnictwie. Wyniki monitoringu za 1999 r.*, Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, Warszawa 2000.
7. E. Gostomski, *Perspektywy finansowania budownictwa mieszkaniowego*, Gdańsk 1999.
8. K. Pączkowski, *Budowanie mocy*, „Prawo i Gospodarka” z dnia 24 stycznia 2000 .
9. M. Pawlak, *Szczęśliwa dwunastka*, [w:] „Home & Market” 2000 nr 10 , s. 137.
10. K.Kanigowski, *List zastawny jako instrument rynku kapitałowego*, Centrum Szkoleniowo-Wydawnicze KWANTUM, Warszawa 1997.
11. R.W. Kaszubski, M.Olszak, *Bank hipoteczny. Zagadnienia prawne*, Difin, Warszawa 2000.

12. P. Dębowski, *Emisja listów zastawnych – wybrane zagadnienia prawne*, [w:] „Nieruchomości” C.H. Beck, 2000 nr 10.
13. E. Gostomski, *Banki hipoteczne i listy zastawne*, Materiały Studialne nr 12, Gdańska Akademia Bankowa przy Instytucie Badań nad Gospodarką Rynkową, Gdańsk 1998.

Dr **Marzanna PONIATOWICZ**

Katedra Polityki Regionalnej i Gospodarki Przestrzennej

Wydział Ekonomiczny

Uniwersytet w Białymstoku