

Anna Szelańska

Politechnika Radomska

ZMIANY NA RYNKU BANKOWOŚCI HIPOTECZNEJ W POLSCE – EWOLUCJA CZY REWOLUCJA?

Genezy bankowości hipotecznej należy się dopatrywać w greckiej hipotece (400 r. p.n.e.). Stosowane wówczas rozwiązania stworzyły podwaliny dla implementacji modelu finansowania nieruchomości w krajach Europy Zachodniej i Środkowej, w tym także w Polsce, która stała się drugą ojczyzną hipoteki [Morawski 2002, s. 21]. W miarę upływu czasu wprowadzano coraz bardziej rozwinięte instrumenty finansowe odgrywające istotną rolę w finansowaniu nieruchomości. Do instrumentów tych zalicza się przede wszystkim obligacje hipoteczne (wykorzystywane głównie na rynku duńskim) oraz listy zastawne wystawiane pod zastaw nieruchomości, które stały się przyczynkiem do rozwoju bankowości stricte hipotecznej na okupowanych przez zaborców ziemiach polskich. Instrumenty te zaczęto wykorzystywać na szeroką skalę najpierw w towarzystwach kredytowych ziemskich i w towarzystwach kredytowych miejskich, a następnie w wyspecjalizowanych już bankach hipotecznych.

Zarówno towarzystwa kredytowe ziemskie, jak i towarzystwa kredytowe miejskie nie były bankami, ich funkcjonowanie oparto na emisji listów zastawnych, które obecnie są wyłącznym przywilejem banków hipotecznych. Zatem współcześnie funkcjonujące banki hipoteczne powstały na bazie zasad działania towarzystw kredytowych, które wspomagały system długoterminowego finansowania rynku nieruchomości. Towarzystwa kredytowe oraz banki hipoteczne aktywnie prowadziły swoją działalność na terenie Polski od połowy XVIII wieku do 1948 r., kiedy to ich działalność została przerwana dekretem z dnia 25 października 1948 r. o zasadach i trybie likwidacji niektórych instytucji kredytu długoterminowego¹. Oznacza to, że w Polsce w 1948 r. zakończył się pierwszy etap funkcjonowania instytucji hipotecznych finansujących rynek nieruchomości za pomocą listów zastawnych.

Kolejny etap rozwoju bankowości hipotecznej w Polsce rozpoczął się wraz z wejściem w życie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (DzU 1997, nr 140, poz. 940, tekst jednolity: DzU 2003, nr 99, poz. 919, ze zm.). Stała się ona fundamentem powstania pierwszych w powojennej

¹ DzU 1948, nr 52, poz. 411. Dekret ten został uchylony w dniu 1 lipca 1982 r., jednakże dopiero w 1997 r. banki hipoteczne można było formalnie tworzyć.

historii Polski banków hipotecznych emitujących hipoteczne i publiczne listy zastawne. Rozwiązania prawne oparto na najlepszych doświadczeniach Niemiec, gdzie system bankowości hipotecznej z powodzeniem funkcjonuje już ponad 100 lat. Niestety, stabilna podstawa prawna nie jest gwarantem najlepszego rozwoju systemu bankowości hipotecznej. Celem powyższej ustawy było istotne ożywienie rynku mieszkaniowego i stworzenie lepszych warunków dostępu do kredytów mieszkaniowych, co miało się przełożyć na intensywny rozwój budownictwa mieszkaniowego. Przeszkody natury ekonomicznej i prawnej nadal w znacznym stopniu hamują intensywny rozwój tej gałęzi bankowości. Na koniec 2006 r. w Polsce działały zaledwie cztery banki hipoteczne: BPH Bank Hipoteczny SA (funkcjonuje od 1999 r.), BRE Bank Hipoteczny SA (funkcjonuje od 1999 r.), Śląski Bank Hipoteczny SA (funkcjonuje od września 2001 r.) oraz Nykredit Realkredit A/S SA² oddział w Polsce (działalność operacyjną prowadzi od września 2005 r.). W planach było także założenie Polskiego Banku Hipotecznego SA przez PKO BP SA wspólnie z Bankiem Gospodarstwa Krajowego na bazie licencji Bud-Banku SA. Z powołania banków hipotecznych zrezygnował także BZ WBK SA oraz Pekao SA, który uzyskał nawet w 2000 r. licencję na utworzenie banku hipotecznego, jednak ze względu na niezarejestrowanie spółki bankowej na skutek decyzji Unicrodito licencja ta wygasła. Pierwsze instytucje, które ubiegały się o licencję na prowadzenie działalności w formie banku hipotecznego musiały jednak czekać dwa lata na uzyskanie takiej zgody. RHEINHYP wraz z BRE Bankiem SA zdecydowały się na tworzenie banków hipotecznych od podstaw, natomiast HypoVereinsbank przekształcił posiadaną licencję banku uniwersalnego. Decyzja GINB-u była zaskoczeniem przede wszystkim dla BRE Banku SA, któremu odmówiono takiej procedury, a który mógł również w ten sam sposób wykorzystać posiadaną licencję przejętego Polskiego Banku Rozwoju SA. Z zamiarem utworzenia banku hipotecznego nosił się także ówczesny PBK SA, który chciał wykorzystać ten sam proceder co HypoVereinsbank i utworzyć bank hipoteczny, wykorzystując posiadaną licencję przejętego Pierwszego Banku Komercyjnego w Lublinie. Tu również inwestor strategiczny PBK SA nie zezwolił na takie postępowanie.

Drugi etap ewolucji bankowości hipotecznej w Polsce przebiegał znacznie wolniej niż etap pierwszy. Pomimo aktu prawnego uchwalonego specjalnie dla tego typu instytucji w dalszym ciągu nie ma chętnych na tworzenie nowych banków hipotecznych. Przyczyn takiego stanu rzeczy należy upatrywać zarówno w długotrwałym procesie licencyjnym, jak również w tworzeniu regulacji z zakresu wyceny wartości bankowo-hipotecznej oraz prowadzenia rachunku zabezpieczenia, czyli raportu prezentującego wykorzystanie narzuconych bankom hipotecznym limitów dających podstawy do emisji listów zastawnych z jednej strony, a z drugiej strony gwarantujących ich wysokie bezpieczeństwo [Cyburt 2003, s. 6]. Ponadto, funkcjonujące na polskim rynku banki o charakterze uniwersalnym mogą również brać udział w finansowaniu nieruchomości i niekoniecznie muszą two-

² Pod koniec marca 2006 r. Nykredit Realkredit A/S Oddział w Polsce przejął funkcjonujący w ramach tej duńskiej grupy Nykredit Bank Hipoteczny SA, który prowadził działalność na terenie Polski od 15 września 2003 r.

rzyć w swych strukturach spółki córki zajmujące się bankowością hipoteczną. Udzielenie długoterminowego kredytu przez bank uniwersalny nie wymaga zatem ubiegania się o specjalne zezwolenia, ponieważ czynność taką zapewnia im ustawa Prawo bankowe.

Finansowanie sektora nieruchomości odbywa się obecnie przy dominującej roli banków uniwersalnych. Pozyskują one środki na kredyty hipoteczne przede wszystkim z depozytów krótkoterminowych. To zaś powoduje całkowite odejście do złotej reguły bankowej, ponieważ krótkie terminy wymagalności pasywów banków uniwersalnych są przyczyną wzrostu ryzyka działalności podstawowej wobec już znaczącego i ciągle rosnącego udziału w aktywach kredytów długoterminowych. Banki uniwersalne nie są objęte limitami wynikającymi z ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych w zakresie ograniczania ryzyka. Istniejąca konkurencja ze strony banków uniwersalnych ogranicza zatem tempo zmian na rynku bankowości hipotecznej w Polsce. Banki hipoteczne, działające na mocy ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, odgrywają wciąż marginalną rolę. Portfel kredytowy działających na polskim rynku czterech banków hipotecznych szacuje się na ok. 4 mld zł. Przypada na nie ok. 5-6% kredytów na nieruchomości udzielonych przez polskie banki firmom i klientom indywidualnym. Na koniec grudnia 2005 r. wartość udzielonych przez banki komercyjne kredytów zabezpieczonych hipoteką wyniosła 72 mld zł. Z tej kwoty zaledwie 3,8 mld zł to kredyty udzielone przez banki hipoteczne [*Sytuacja finansowa...* 2006, s. 42]. Oznacza to, że system finansowania nieruchomości w Polsce jest wciąż stosunkowo słabo rozwinięty niż np. w Niemczech czy w Danii, gdzie bankowość hipoteczna odgrywa zasadniczą rolę w rozwoju budownictwa mieszkaniowego. W krajach zachodnich (np. w Danii, Holandii, Wielkiej Brytanii czy Portugalii) portfel banków finansujących budownictwo mieszkaniowe przekracza nieraz 80% wartości oddawanych mieszkań i stanowi 50% PKB. W Polsce wartość udzielonych kredytów hipotecznych nie przekracza 5% PKB.

Ewolucyjne tempo rozwoju banków hipotecznych w naszym kraju wynika również m.in. z tego, że mamy do czynienia z asymetrią informacji o rynku nieruchomości i możliwości jego finansowania, co wiąże się z istotnym poziomem ryzyka, które towarzyszy tym procesom. Utrudnienia w dostępie do powszechnych źródeł informacji ważnych dla inwestorów powoduje spowolnienie procesów decyzyjnych i inwestycyjnych dotyczących rynku nieruchomości. Chociaż Komisja Nadzoru Bankowego wydała w dniu 20 lipca 2000 r. Rekomendację J dotyczącą tworzenia przez banki baz danych odnoszących się do rynku nieruchomości, to informacje te uznaje się wciąż za niewystarczające. W tym celu Związek Banków Polskich tworzy System Analiz i Monitorowania Rynku Nieruchomości, który jest centralną bazą danych na temat cen transakcyjnych na rynku nieruchomości. Przy budowie tego systemu wzorowano się na wytycznych Rekomendacji J, także na doświadczeniach BRE Banku Hipotecznego SA, który już taką własną bazę posiadał. Wzorem był także format SWDE (standard wymiany danych ewidencyjnych) zawarty w Rozporządzeniu z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i

budynków³. W wyniku tych działań wypracowano formę jednolitego systemu, który będzie umożliwiał poszczególnym bankom gromadzenie posiadanych przez siebie informacji o nieruchomościach w jednolitym standardzie i wymianę tych danych między poszczególnymi uczestnikami systemu. Zadaniem tego systemu ma być przede wszystkim ułatwienie bankom podejmowania decyzji związanych z finansowaniem nieruchomości, czego konsekwencjami mają być:

- ujednoczenie rodzajów informacji gromadzonych przez banki;
- kategoryzacja parametrów służących określeniu wartości nieruchomości;
- predykcja wartości nieruchomości,
- zwiększenie bezpieczeństwa banków;
- dalsza poprawa oferty bankowej, zarówno poprzez obniżenie kosztów działalności kredytowej, jak i przyspieszenie procesów decyzyjnych;
- rozwój budownictwa mieszkaniowego w Polsce.

Banki hipoteczne nie rozwijają się tak intensywnie jak w innych krajach Europy Zachodniej z jeszcze jednego powodu. Listy zastawne, do których emisji uprawnione są banki hipoteczne, mają niską podaż. Dotychczas w hipoteczne listy zastawne inwestują wyłącznie inwestorzy instytucjonalni. Do końca trzeciego kwartału 2006 r. nie przygotowano żadnej emisji listów zastawnych skierowanej do inwestorów indywidualnych. W krajach rozwiniętych listy zastawne dostępne dla inwestorów indywidualnych stanowią dobrą alternatywę dla obligacji skarbu państwa ze względu na wyższą rentowość. Większość dotychczasowych emisji zostało objętych przez właścicieli i założycieli banków hipotecznych, aczkolwiek kolejne publiczne emisje umożliwiają nabywanie listów zastawnych inwestorom instytucjonalnym, takim jak otwarte fundusze emerytalne, fundusze inwestycyjne czy instytucje ubezpieczeniowe. Inwestorzy ci mogą inwestować w listy zastawne odpowiednio:

- towarzystwa ubezpieczeniowe – do 40% wartości aktywów,
- fundusze inwestycyjne – do 80% wartości aktywów,
- fundusze emerytalne – do 40% wartości aktywów,
- banki – bez ograniczeń.

Polskie listy zastawne, które emitowane są w zasadzie wyłącznie dla zagranicznych banków matek istniejących banków hipotecznych, mają niższe ratingi niż listy emitowane poza Polską. Większość banków emitujących listy zastawne ogranicza indywidualnym inwestorom dostęp do informacji o wydawanych przez nie listach zastawnych, aktualnej wysokości masy pokrycia, jej rzeczywistej wartości rynkowej i stopniu narażenia na wahania walutowe. Emisja listów zastawnych powinna być najskuteczniejszą metodą refinansowania kredytów hipotecznych i powinna wpływać na obniżenie kosztu kredytów udzielanych przez banki hipoteczne. Zmiany przepisów prawnych przyczyniły się m.in. do tego, że papiery wartościowe zabezpieczone hipotecznie oraz listy zastawne banków hipotecznych o okresie wykupu powyżej 5 lat wyłączone są z obowiązku tworzenia rezerwy obowiązkowej, co miało wpłynąć na zmniejszenie kosztów działalności tych banków i wzrost ich konkurencyjności względem banków uniwersalnych. Tymczasem banki te, korzystając z wyznaczonych im w ustawie czynności bankowych, emitują

³ DzU 2001, nr 38, poz. 254.

obok listów zastawnych coraz częściej zwykle obligacje, co wynika zazwyczaj z przyjętych celów polityki zarządzania aktywami i pasywami.

Powolne tempo rozwoju działalności banków hipotecznych w naszym kraju uzależnione jest zatem od takich czynników, jak konkurencja ze strony banków uniwersalnych, stabilizacja ekonomiczna, niepewność przyszłych dochodów potencjalnych kredytobiorców. Inne czynniki, które wpływają na rozwój bankowości hipotecznej w Polsce, to: popyt mieszkaniowy związany z restrukturyzacją gospodarki, stosunkowo wysokie i wciąż rosnące ceny mieszkań, niekorzystne zmiany podatkowe, duży udział prywatnych mieszkań w strukturze zasobu, rozwój systemu ubezpieczeń obejmującego część ryzyka kredytowego oraz rozwój technik sekurytyzacyjnych.

Aby rynek listów zastawnych w Polsce rozwijał się prężniej, należy przede wszystkim usprawnić system nabywania wierzytelności hipotecznych oraz wprowadzić zwolnienia podatkowe i subsydia rządowe. Ponadto skutecznym rozwiązaniem byłoby stworzenie wtórnego rynku kredytu hipotecznego, jaki doskonale sprawdza się w Stanach Zjednoczonych. Do tego jednak potrzebne jest wdrożenie w życie ustawy o sekurytyzacji (której projekt już od ponad dwóch lat czeka na rozpatrzenie) oraz istotne wspieranie rynku hipotecznego przez państwo.

Przezwycięzenie licznych barier istniejących zarówno na rynku kapitałowym, jak i na rynku nieruchomości wydaje się niezbędnym warunkiem rozwoju systemu bankowości hipotecznej w Polsce. Rozpoczęcie działalności pierwszych banków hipotecznych w Polsce po pięćdziesięciu latach ich absencji na naszym rynku finansowym pobudziło w znacznym stopniu funkcjonujące dotychczas banki uniwersalne zajmujące się kredytowaniem budownictwa mieszkaniowego i finansowaniem długoterminowych przedsięwzięć inwestycyjnych kredytami hipotecznymi, tj. zabezpieczonymi hipoteką ustanowioną na nieruchomościach posiadających odrębną księgę wieczystą. Konkurencja banków hipotecznych miała się przejawiać poprzez emisję listów zastawnych, przy niskim koszcie kredytu oraz szybkiej i bardzo efektywnej procedurze kredytowej. Nadal jednak banki uniwersalne dominują na naszym rynku i to one są głównymi dostawcami kapitału dla finansowania rynku nieruchomości w Polsce. Reasumując, należy podkreślić, że w Polsce, mimo ponad 180-letniej historii bankowości hipotecznej, w dalszym ciągu mamy do czynienia z ewolucją, a nie z rewolucją w tym segmencie.

Literatura

- Bryx M. (2006), *Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie*, Poltext, Warszawa.
- Cybert P. (2003), *Prawne i ekonomiczne aspekty działalności banków hipotecznych w Polsce*, Reinhyp-BRE Bank Hipoteczny SA, Warszawa.
- Kanigowski K. (2001), *Bank hipoteczny a rynek nieruchomości*, Twigger, Warszawa.
- Kaszubski R.W., Olszak M. (2000), *Bank hipoteczny. Zagadnienia prawne*, Difin, Warszawa.
- Morawski W. (2002), *Zarys powszechnej historii pieniądza i bankowości*, Wydawnictwo TRIO, Warszawa.
- Pietrasik A., Laskowski A. (2001), *Historia i współczesność długoterminowego kredytu hipotecznego w Polsce*, Twigger, Warszawa.
- Sytuacja finansowa banków w 2005 r. Synteza* (2006), NBP, Warszawa.

CHANGES IN POLISH MORTGAGE BANKING MARKET – EVOLUTION OR REVOLUTION?

Summary

The development of mortgage banking in Poland is proceeding in two stages. The first stage of evolution was in a period 1872-1948, the second has started in 1997. However, if we compare our mortgage market with the other EU mortgage markets, in Poland we haven't to deal with a revolution but with an evolution in mortgage banking system. Mortgage banks don't evolve in Polish financial market, because there's no sign that in next few years the mortgage banks will be working at full speed. The role of mortgage banks is getting smaller by the year.