



Finansowanie Nieruchomości



PISMO
REKOMENDOWANE
PRZEZ:

BANKI



POLSKI ZWIĄZEK FIRM
DEWELOPERSKICH



POLSKA FEDERACJA
RYNKU NIERUCHOMOŚCI



WARSZAWSKIE STOWARZYSZENIE
POŚREDNIKÓW W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCI



Henryk
CIESIELSKI

Dyrektor **American Appraisal**

s.82

**STAWIAMY NA JAKOŚĆ
I PRZESTRZEGANIE
STANDARDÓW WYCENY
NIERUCHOMOŚCI**

Marzec 01 / 2008 / 14 Cena 60 zł (w tym 0% VAT) ISSN 1733-4217 INDEKS 210080



14 numer



BIURO INFORMACJI KREDYTOWEJ

POZYTYWNA
HISTORIA
KREDYTOWA

**LEPSZY
KREDYT**

Dzięki działalności Biura Informacji Kredytowej każdy z nas ma szansę pokazać, że jest rzetelnym klientem.

Budowa pozytywnej historii kredytowej leży w interesie każdego klienta banku. Pozytywna historia kredytowa ułatwia uzyskanie kredytu oraz bardziej atrakcyjnych warunków jego obsługi.

DLA CIEBIE

KORZYŚCI:

- uproszczenie procedur kredytowych
- lepsza i szybsza obsługa klienta
- tańszy kredyt





Zbigniew
Krysiak
PRZEWODNICZĄCY
RADY PROGRAMOWEJ

RADA PROGRAMOWA



Władysław
Jan Brzeski



Marek
Bryx



Tomasz
Ciodyk



Piotr
Cyburt



Józef
Czaja



Jacek
Furga



Krzysztof
Jajuga



Stanisław
Kasiewicz



Jacek
Łaszek



Jerzy
Nowakowski



Leszek
Pawłowicz



Agnieszka
Tułodziecka



Zbigniew
Wierzbicki



Andrzej
Wolski



Małgorzata
Zaleska



Jolanta
Zombirt

Szanowni Państwo!

Tradycyjnie już pierwszy w roku numer naszego kwartalnika ukazuje się tuż przed Walnym Zgromadzeniem Związku Banków Polskich, które zawsze jest okazją do wnikliwej merytorycznej analizy stanu sektora bankowego oraz sformułowania wniosków wynikających z minionych zdarzeń. A działa się, jak wiadomo, wiele i nie zawsze były to zjawiska pozwalające na optymistyczne prognozy na przyszłość.

Rok 2007 potwierdził dużą dynamikę rozwoju finansowania nieruchomości w Polsce, w tym wzrost liczby i wartości udzielanych kredytów hipotecznych. Jednocześnie uwrażliwił środowisko bankowe na zagrożenia, konieczność analizowania ryzyka i stosowania procedur ostrożnościowych, bo trudno było i jest nie uwzględnić skutków kryzysu *subprime* w Stanach Zjednoczonych oraz na europejskich rozwiniętych rynkach finansowych. Wprawdzie, jak twierdzą eksperci, na szczęście dla Polski, nie ma on prostego przełożenia na naszą sytuację, ale może wywołać niezbyt pozytywne efekty także u nas.

Oczywista jest zatem potrzeba sięgania po nowe instrumenty, w tym wykorzystanie możliwości rynku kapitałowego w zakresie

finansowania nieruchomości. Inną formą, niestosowaną dotychczas w naszym kraju, jest *reverse mortgage* dla osób w wieku emerytalnym. Tzw. hipoteka odwrócona to niewątpliwie szansa na poprawę sytuacji finansowej starszych ludzi.

Amerykański kryzys ujawnił potrzebę większej dyscypliny i dalekowzrocznego spojrzenia na kwestie finansowania nieruchomości. Banki, zobowiązane do wdrażania dyscypliny i metod służących budowaniu portfeli o dobrej jakości, z coraz większą uwagą śledzą wydarzenia na świecie i rozwój sytuacji w Polsce. Mamy nadzieję, że refleksje, wnioski i rozważania autorów artykułów, które publikujemy w tym numerze kwartalnika, nie tylko Państwa zainteresują, ale skłonią także do własnych refleksji.

Nie pomijamy spraw trudnych i niepokojących. Na każdy problem staramy się spojrzeć z różnych punktów widzenia. Każde wydanie kwartalnika „Finansowania Nieruchomości” przygotowujemy tak, by był on źródłem wszechstronnej wiedzy i inspiracji. Mamy nadzieję, że także tym razem uznają Państwo, iż zajęliśmy się tym, co najważniejsze.

Bożenna Chlabicz
Redaktor Naczelna

SPIS TREŚCI

1. Od redakcji
2. Spis treści

RYNEK FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Instrumenty finansowania nieruchomości

4. Wybrane aspekty ratingu nieruchomości – rola wybranych kryteriów jakościowych
Krzysztof Czerkas
15. Odwrócony kredyt hipoteczny – próba oceny szans wdrożenia tego produktu w Polsce
Piotr Łyszczak

Zarządzanie ryzykiem wierzycelności hipotecznych

22. Uzależnienie opłat na rzecz systemów gwarantowania depozytów od poziomu ryzyka (kredytowego) podejmowanego przez banki
Małgorzata Zaleska
26. Zarządzanie ryzykiem biznesowym na rynku nieruchomości
Mariusz Hildebrand

Instytucje na rynku finansowania nieruchomości

29. Klimat hipoteczny w Polsce wczoraj i dziś
Agnieszka Drewicz-Tułodziecka
36. AMRON – szyty na miarę
Jacek Furga
40. Czas na kasy budowlane
Jacek Furga

Aspekty prawne i rozwiązania legislacyjne

45. Standardy udzielania kredytów hipotecznych – czy i jak regulować?
Bolesław Meluch, Andrzej Saniewski

AKADEMIA

54. Venture Capital jako źródło kapitału działalności deweloperskiej
Agnieszka Chmielewska-Mulka

RAPORTY

62. Rynek finansowania nieruchomości w 2007 roku
Michał Wydra
70. Rynek leasingu nieruchomości w Polsce w 2007 roku
Małgorzata Okreglicka
74. Perspektywy polskiego rynku nieruchomości – rynek hipoteczny po przełomie
Marcin Gruszczyński, Arkadiusz Rembowski

WYBRANE ASPEKTY RATINGU NIERUCHOMOŚCI

Dylematem banku chcącego zrealizować oszczędności w kapitale ekonomicznym nie jest kwestia, czy w ogóle budować w banku system ratingowy. Kwestią zasadniczą staje się jego ostateczny kształt, dostosowany do specyfiki konkretnego kraju, konkretnej transakcji i specyfiki konkretnej nieruchomości. W obszarze finansowania nieruchomości można wyróżnić szereg rodzajów różnorodnych transakcji.

4

AMRON SZYTY NA MIARĘ

Wymagania i oczekiwania banków, zwłaszcza te dotyczące jakości i struktury zasobów baz danych, jak również form automatycznego zasilania AMRON oraz jego komunikowania się z systemami operacyjnymi banków, definiowane były i są w różnorodnej formie. Od listopada 2006 roku platformą do wymiany poglądów w tym zakresie i omawiania wnioskowanych przez banki zmian w Systemie jest Komitet Uczestników Systemu AMRON.

36

IV KONGRES FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI

...
Kryzys na amerykańskim rynku subprime miał negatywne skutki dla płynności na rynku finansowym i przeniósł się na rynki innych krajów. Przede wszystkim był on spowodowany nadmierną ekspansją kredytów hipotecznych oraz niskimi ocenami ryzyka kredytowego. Jednocześnie brak pewnych regulacji na rynku mieszkaniowym, standardów ochrony konsumenta oraz brak przejrzystości i regulacji niebankowych instytucji finansowych, spowodował załamanie rynku amerykańskiego.

94

WYWIADY

- 82.** Stawiamy na jakość i przestrzeganie standardów wyceny nieruchomości – rozmowa z **Henrykiem Ciesielskim**, dyrektorem American Appraisal
- 88.** Z perspektywy roku – rozmowa z **prof. dr hab. Małgorzatą Zaleską**, prezesem Bankowego Funduszu Gwarancyjnego

PRZEGLĄD

- 91.** Sprawozdanie z działalności Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości w 2007 r.
Michał Wydra

KONFERENCJE I SZKOLENIA

Relacje

- 94.** IV Kongres Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych w Krajach Europy Środkowowschodniej
Olga Domańska, Bolesław Meluch
- 104.** Forum Bankowe 2008. Wnioski z doświadczeń krajowych i zagranicznych dla rozwoju sektora bankowego w Polsce

SESJA II

Przyczyny i skutki kryzysu na rynku papierów wartościowych emitowanych przez fundusze sekurytyzacyjne (wnioski)
Prof. dr hab. Andrzej Sławiński

Omówienie prezentacji
Sławomira S. Sikory

Omówienie prezentacji
Tomasza Bieske

Wnioski płynące z kryzysu
Jacek Osiński

SESJA III

Omówienie wniosków z prezentacji
dr. Stanisława Kluzu

Dynamika może budzić obawy
Andrzej Roter

Stabilny sektor
Mirosław Boda

Granice zadłużenia gospodarstw domowych – obserwacje z Wielkiej Brytanii i Stanów Zjednoczonych
Krzysztof Szymański

Ekspansja kredytowa a zarządzanie ryzykiem
Leszek Pawłowicz



Finansowanie Nieruchomości

Adres redakcji:
Finansowanie Nieruchomości
ul. Solec 101 lok. 5, 00-382 Warszawa
tel./fax: 022 629 18 72
e-mail: redakcja@kwartalnikfn.pl
www.kwartalnikfn.pl

Redaktor naczelna:
Bożenna Chlabicz
b.chlabicz@kwartalnikfn.pl

Layout i grafika:
Piotr Wiszowaty
piotr.wiszowaty@gmail.com
Foto i make-up okładka:
Michał Herman & Dorota Kułaczewska
www.wmalymatelier.pl
DTP:
Maciej Anioł
m.aniol@wydawnictwoqcb.pl

Dział reklamy:
Paweł Wyżkiewicz, tel. 0 692 388 492
p.wyzkiewicz@miesiecznikbank.pl
Karol Mazan, tel. 0 512 151 989
k.mazan@wydawnictwoqcb.pl
Emilia Krupa, tel. 0 509 130 766
e.krupa@wydawnictwoqcb.pl
Anna Kurowska, tel. 0 509 134 231
a.kurowska@wydawnictwoqcb.pl

Prenumerata:
tel.: 022 696 64 90

Wydawca:
Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.
ul. Kruczkowskiego 8; 00-380 Warszawa

Zarząd:
Teresa Hildebrand – Wrzesień – Prezes Zarządu
Dariusz Kozłowski – Wiceprezes Zarządu
Jacek Furga – Wiceprezes zarządu

Waldemar Zbytek – Dyrektor Wydawnictwa
Andrzej Lazarowicz – Sekretarz Wydawnictwa

ISSN 1733-4217

Nakład: 1000 egz.
Druk: ArtDruk, Kobyłka

Wydawca jest członkiem Izby Wydawców Prasy



Redakcja nie ponosi odpowiedzialności za treść reklam i ogłoszeń oraz zastrzega sobie prawo skracania i redakcyjnego opracowania tekstów przyjętych do publikacji

Copyright by Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o. Publikacja jest chroniona przepisami prawa autorskiego. Rozpowszechnianie w jakikolwiek sposób bez zgody wydawcy jest zabronione i podlega odpowiedzialności karnej.

Dostarczenie materiału przez autora do druku jest jednoznaczne z: udzieleniem bezwarunkowej zgody na jego publikację, akceptacją stawek dotyczących honorariów autorskich stosowanych przez Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o. oraz udzieleniem Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o. licencji niewyłącznej na wykorzystanie tekstu w pismach wydawanych przez Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o. (wersje papierowe oraz elektroniczne) oraz w celach promocyjnych i reklamowych Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.