



## KONFERENCJE I SZKOLENIA

### Centrum Prawa Bankowego i Informacji

Centrum Prawa Bankowego i Informacji działa na rynku usług szkoleniowych od 1999 r. Adresatami organizowanych przez Centrum szkoleń, konferencji i seminariów są banki, firmy międzybankowe oraz inne instytucje finansowe. Oferowane szkolenia dotyczą najważniejszych problemów współczesnej bankowości i związane są między innymi z: prawną obsługą banku, działalnością kredytową, Nową Umową Kapitałową, tzw. ustawą antylichwiarską zarządzaniem ryzykiem bankowym, outsourcingiem, operacjami bankowymi, przeciwdziałaniem praniu pieniędzy.

CPBi współpracuje z uznanymi i cenionymi praktykami bankowymi, mającymi specjalistyczne przygotowanie merytoryczne, a także z przedstawicielami najważniejszych instytucji życia publicznego.

CPBi organizuje szkolenia w trybie otwartym i na zamówienie. Każde z oferowanych przez CPBi szkoleń może zostać specjalnie dostosowane do indywidualnych potrzeb, zarówno pod względem merytorycznym, jak i organizacyjnym.

#### Zapraszamy do współpracy

kontakt:

Joanna Kołodyńska

tel. 022 48 68 414, faks 022 48 68 403

e-mail: [Joanna.Kolodynska@cpb.pl](mailto:Joanna.Kolodynska@cpb.pl)



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!

Kryzys na amerykańskim rynku kredytów hipotecznych o podwyższonym ryzyku wciąż jest w centrum uwagi. Dzisiaj już nie tylko specjaliści i eksperci analizują jego przyczyny oraz skutki. Przeciętny klient banku zazwyczaj jest na tyle zorientowany, że potrafi – ubiegając się np. o kredyt hipoteczny – pytać o to, jaki ów kryzys może mieć wpływ na wysokość rat, które będzie spłacał.

Autorzy wielu artykułów, które publikujemy w tym numerze „Finansowania Nieruchomości”, także wracają do problemów związanych z kryzysem *subprime*. Ich spostrzeżenia, refleksje, oceny i analizy poddajemy Państwu pod uwagę, licząc na to, że pomogą przy analizie zjawisk zachodzących na rynkach finansowych świata. Jednym z coraz częściej pojawiających się wniosków jest stwierdzenie, że o ile globalizacja jest faktem, o tyle skutki dla Polski są i będą niewielkie. Przede wszystkim dlatego, że nasz rynek dopiero się rozwija i wiele instrumentów, powszechnych np. na Zachodzie czy w Stanach Zjednoczonych, u nas wciąż jeszcze nie jest stosowanych.

Równie chętnie podejmowanym ostatnio tematem jest *reverse mortgage*. O odwróconej hipotece pisaliśmy już na naszych łamach wielokrotnie, ale bodaj nigdy dotąd tak często nie zajmowali się nią publicyści i nie było tak wielu przyszłych emerytów zainteresowanych tym – w Polsce wciąż jeszcze tylko rozważanym – produktem. Jest on zatem bardzo oczekiwany, ale jednocześnie już na obecnym etapie prac, rodzi wiele pytań i niebezpieczeństw. W prezentowanych artykułach przedstawiamy niektóre z nich, sugerując szczególną uwagę przy wdrażaniu konkretnych rozwiązań.

Tym, co wymaga nieustannej analizy i oceny, jest ryzyko. Występuje ono w każdym z przejawów działalności finansowej i szerzej, gospodarczej. Polecamy lekturę materiałów temu poświęconych, podobnie, jak kolejne artykuły poświęcone budownictwu mieszkaniowemu. Mamy nadzieję, że staną się one dla Państwa źródłem inspiracji do dalszych rozważań.

**Bożenna Chlabicz**  
Redaktor Naczelna

# SPIS TREŚCI

1 Od redakcji

2 Spis treści

## RYNEK FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI

### Instrumenty finansowania nieruchomości

- 4 *Reverse mortgage* – analiza i perspektywy rozwoju produktu na rynku polskim  
Ewa Poprawska, Patrycja Kowalczyk
- 9 Źródło finansowania dewelopera: alternatywa dla kredytu bankowego i wpłat od klientów  
Agnieszka Chmielewska-Mulka

### Zarządzanie ryzykiem wierzycelności hipotecznych

- 19 Ryzyko kredytowe a konkurencyjność kredytów hipotecznych w kontekście globalizacji rynków finansowych  
Ewa Siemińska
- 24 Kryzys na amerykańskim rynku kredytów hipotecznych o podwyższonym ryzyku  
Barbara Kalinowska

### Instrumenty ubezpieczeniowe

- 30 System ubezpieczeń kredytów hipotecznych w USA. Stan i perspektywy  
Michał Wydra

### Instytucje na rynku finansowania nieruchomości

- 42 Przyczyny i skutki kryzysu *subprime* w świetle stabilności systemu bankowego  
Małgorzata Zaleska
- 46 Rola transparentności banku centralnego w finansowaniu nieruchomości w Europie Środkowej i Wschodniej  
Barbara Drexler, Andreas Schweinberger
- 54 Kasy budowlane na Słowacji  
Jacek Furga

## ŹRÓDŁO FINANSOWANIA DEWELOPERA...

Ważnym źródłem pozyskania kapitału są inwestorzy niepubliczni – *private equity*. Kiedy w Polsce rodziła się gospodarka rynkowa, *private equity* miało na świecie już ponad 20 lat doświadczeń. Mimo to rola *private equity* w polskiej gospodarce jest niewielka. Według danych EVCA inwestycje dokonane przez inwestorów PE w Polsce stanowią mniej niż 0,12 proc. PKB.

9

## PRZYCZYNY I SKUTKI KRYZYSU SUBPRIME...

Ważnym wymiarem kryzysu subprime jest to, że rozpoczęła się w Polsce ożywiona dyskusja na temat roli bezpieczeństwa i udziału w jego zapewnieniu takich instytucji, jak m.in.: Narodowy Bank Polski, Ministerstwo Finansów, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego i Bankowy Fundusz Gwarancyjny.

42

## KASY BUDOWLANE NA SŁOWACJI

Okres transformacji ekonomicznej na rynkach wschodzących Europy Środkowej sprzyjał więc, jeśli wręcz nie wymuszał, poszukiwanie nowych instrumentów i systemów finansowania budownictwa mieszkaniowego. Słowacy jako pierwsi zdecydowali się na zaimplementowanie niemieckiego systemu kas budowlanych.

54

## Aspekty prawne i rozwiązania legislacyjne

- 58** Możliwy kształt umowy o odwrócony kredyt hipoteczny (*reverse mortgage*)  
Jerzy Pisuliński
- 64** Mięka windykacja - efektywne i tanie narzędzie odzyskania należności  
Mariusz Hildebrand
- 68** Refinansowanie portfela kredytów hipotecznych w Polsce na tle sytuacji na rynkach międzynarodowych  
Adam Żak

## AKADEMIA

- 76** Budownictwo Polski na tle budownictwa Unii Europejskiej i sytuacji gospodarczej w Europie /1991–2006/2007/  
Marek W. Zdyb

## RAPORTY

- 90** Kredyty mieszkaniowe - wyniki sektora bankowego za I kwartał 2008 roku  
Michał Wydra
- 95** Rynek mieszkaniowy w nadmorskich miejscowościach wypoczynkowych  
Monika Lis, Rafał Kubas

## WYWIADY

- 100** Nasz sukces tworzą ludzie i strategia - rozmowa z **Jarosławem Mastalerzem**, członkiem Zarządu BRE Banku S.A.
- 104** Nie wyważajmy otwartych drzwi - rozmowa z **dr. Zbigniewem Krysiakiem**

## PRZEGLĄD

- 106** Podwójnie pierwsza w AMRON, W TU EUROPA
- 107** Ruszyły Centra Informacji Gospodarczej

## KONFERENCJE I SZKOLENIA

- 108** Vademecum nowych produktów hipotecznych  
Jacek Karczewski



# 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](mailto:redakcja@kwartalnikfn.pl)  
[www.kwartalnikfn.pl](http://www.kwartalnikfn.pl)

Redaktor naczelna:  
Bożenna Chłabicz  
[b.chlabicz@kwartalnikfn.pl](mailto:b.chlabicz@kwartalnikfn.pl)

Layout i grafika:  
Piotr Wiszowaty  
[piotr.wiszowaty@gmail.com](mailto:piotr.wiszowaty@gmail.com)  
DTP:  
Maciej Anioł  
[m.aniol@wydawnictwoqcb.pl](mailto:m.aniol@wydawnictwoqcb.pl)

Dział reklamy:  
Paweł Wyzkiewicz, tel. 0 692 388 492  
[p.wyzkiewicz@miesiecznikbank.pl](mailto:p.wyzkiewicz@miesiecznikbank.pl)  
Karol Mazan, tel. 0 512 151 989  
[k.mazan@wydawnictwoqcb.pl](mailto:k.mazan@wydawnictwoqcb.pl)  
Emilia Krupa, tel. 0 509 130 766  
[e.krupa@wydawnictwoqcb.pl](mailto:e.krupa@wydawnictwoqcb.pl)  
Anna Kurowska, tel. 0 509 134 231  
[a.kurowska@wydawnictwoqcb.pl](mailto: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  
Jacek Furga – Wiceprezes Zarządu  
Dariusz Kozłowski – Wiceprezes Zarządu

Waldemar Zbytek – Dyrektor Wydawnictwa  
Andrzej Lazarowicz – Sekretarz Wydawnictwa

ISSN 1733-4217

Nakład: 1000 egz.  
Druk: Drukarnia Alnus, Kraków, Wróblowicka 36

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.