



# Finansowanie Nieruchomości

Wrzesień 03 / 2011 / 28 // Cena 59,99 zł (w tym 8% VAT) // ISSN 1733-4217 // INDEKS 210080

Bank i hipoteka – problem  
czy skuteczne narzędzie?

Maciej Jasiński

str. 4

Wartość rynkowa  
nieruchomości jako  
podstawa zabezpieczenia  
wierzycelności

Ewa Kucharska-Stasiak

str. 10

Zastosowanie  
dwumianowego modelu  
wyceny opcji na rynku  
nieruchomości

Piotr Cegielski

str. 52

Spoleczne Grupy  
Mieszkaniowe  
– nowa inicjatywa  
Ministerstwa  
Infrastruktury  
na ożywienie  
budownictwa  
na wynajem

Bolesław Meluch

str. 60

**PIOTR CYBURT**  
Prezes Zarządu BRE Banku Hipotecznego

**STRONA  
74**

**Na rynku  
nieruchomości w Polsce  
nie było i nie ma kryzysu**

P I S M O R E K O M E N D O W A N E P R Z E Z



POLSKI ZWIĄZEK  
FIRM DEWELOPERSKICH



POLSKA FEDERACJA  
RYNKU NIERUCHOMOŚCI



WARSZAWSKIE STOWARZYSZENIE  
POŚREDNIKÓW W OBROCE  
NIERUCHOMOŚCI

BANKI



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH  
ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH



28







Centrum Prawa Bankowego i Informacji  
www.cpb.pl

## KONFERENCJE I SZKOLENIA

**Centrum Prawa Bankowego i Informacji sp. z o.o. działa na rynku usług konferencyjnych i szkoleniowych od 1999 r.** Projekty adresujemy głównie do banków i innych instytucji finansowych, a także do firm infrastrukturalnych sektora bankowego oraz do jednostek samorządu terytorialnego.

**Szkolenia dotyczą głównie najważniejszych problemów współczesnej bankowości.** Współpracujemy z uznanymi i cenionymi praktykami bankowymi, mającymi specjalistyczne przygotowanie merytoryczne, a także z przedstawicielami najważniejszych instytucji życia publicznego. Organizujemy szkolenia w trybie otwartym i na zamówienie (dostosowane do indywidualnych potrzeb Klienta, zarówno pod względem merytorycznym, jak i organizacyjnym).

**Realizujemy konferencje własne i na zlecenie innych firm.** Rocznie jest to kilkadziesiąt wydarzeń, z których najważniejszymi są: Horyzonty Finansów, Forum Technologii Banków Spółdzielczych, Ranking 50 największych banków w Polsce, Kongres Gospodarki Elektronicznej, Forum Liderów Banków Spółdzielczych, cykl szesnastu Konferencji Europejskiego Doradcy Samorządowego.



**Zapraszamy do współpracy!**

Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.  
ul. Kruczkowskiego 8, 00-380 Warszawa,  
tel. 22 629 18 75; tel. kom. 723 723 793; fax. 22 629 18 72

Adresy e-mail:

konferencje@wydawnictwocpb.pl  
szkolenia@wydawnictwocpb.pl

[www.cpb.pl](http://www.cpb.pl)

[www.aleBank.pl](http://www.aleBank.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



## Finansowanie Nieruchomości

ADRES  
REDAKCJI  
Finansowanie Nieruchomości  
ul. Solec 101, lok. 5  
00-382 Warszawa  
tel./faks 22 629 18 72  
[redakcja@kwartalnikfn.pl](mailto:redakcja@kwartalnikfn.pl)  
[www.kwartalnikfn.pl](http://www.kwartalnikfn.pl)

REDAKTOR  
NACZELNA  
Bożenna Chlabicz  
[b.chlabicz@kwartalnikfn.pl](mailto:b.chlabicz@kwartalnikfn.pl)

LAYOUT I GRAFIKA  
Piotr Wiszowaty  
[piotrwiszowaty@gmail.com](mailto:piotrwiszowaty@gmail.com)  
Foto: [fotolia.pl](http://fotolia.pl)

DZIAŁ REKLAMY  
Paweł Wyżkiewicz  
tel. 692 388 492  
[p.wyzkiewicz@wydawnictwocpb.pl](mailto:p.wyzkiewicz@wydawnictwocpb.pl)  
Karol Mazantel  
0 512 151 989  
[k.mazan@wydawnictwocpb.pl](mailto:k.mazan@wydawnictwocpb.pl)

PRENUMERATA  
Magdalena Sopiela  
tel. 22 696 64 90, faks 22 629 18 72  
[m.sopiela@wydawnictwocpb.pl](mailto:m.sopiela@wydawnictwocpb.pl)

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  
Andrzej Wolski – Członek Zarządu  
Waldemar Zbytek – Członek Zarządu,  
Dyrektor Wydawnictwa

Andrzej Lazarowicz – Zastępca Dyrektora  
Sekretarz Wydawnictwa

ISSN 1733-4217

NAKŁAD 1000 egz.

DRUK  
Drukarnia ArtDruk, Kobyłka

IZBA WYDAWCÓW PRASY



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, akceptację 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.



## Szanowni Państwo!



*Przekazując Państwu kolejny numer kwartalnika „Finansowanie Nieruchomości”, przychodzi na myśl refleksja na temat faktycznego stanu rynku finansowania nieruchomości*

*w Polsce. Ostatnie miesiące obfitują w wiele doświadczeń oraz niosą przesłanki na temat różnych trudności, a może i zagrożeń dla rozwoju tego rynku.*

*Niekorzystna zmiana kursu złotówki do franka szwajcarskiego, a także ostatnio, kursu złotówki do euro oraz dolara, wprowadziły wiele niepokoju lub też doprowadziły wiele gospodarstw domowych do poważnych trudności w obsłudze kredytów mieszkaniowych. Sytuacja w Europie w związku z wysokim zadłużeniem budżetów państw, trudnościami w Grecji oraz pogarszającym się ratingiem*

*Hiszpanii, Portugalii i Włoch stwarza przesłanki wskazujące na długoterminowy charakter negatywnych zjawisk w gospodarce polskiej.*

*Debaty prowadzone obecnie w Międzynarodowym Funduszu Walutowym w USA wskazują na konieczność podejmowania szybkich działań w krajach Unii Europejskiej w celu zapobieżenia w długim horyzoncie czasowym powstaniu kryzysu na skalę znacznie większą niż do tej pory. W artykułach prezentowanych w niniejszym wydaniu kwartalnika pojawia się wiele głosów na temat mimo wszystko stabilnej sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce, z podkreśleniem potrzeby głębszego przypatrywania i zajmowania się oceną ryzyka kredytowego oraz implikacjom wynikającym z jakości stosowanych procedur w ocenie ryzyka spłacalności kredytów.*

*Czy trudna sytuacja gospodarcza UE może być wyzwaniem dla rozwoju rynku finansowania nieruchomości w Polsce? Wydaje się, że wspomniane trudności mogą stanowić doskonale warunki do skupienia uwagi banków, instytucji finansowych i inwestorów na rynku nieruchomości, co w obliczu jawiącego się kryzysu może być dobrą alternatywą i przeciwwagą w stabilizowaniu rozwoju gospodarczego w Polsce.*

*Wypada sobie życzyć w tych warunkach, aby wybory parlamentarne oraz sformowany rząd po wyborach miał zdolność do przekształcenia słabych stron w silne, a także, aby nie zabrakło zasobów i wiedzy w otoczeniu rynku nieruchomości do potężnych możliwości, jakie są do wykorzystania w dalszym ciągu na nierozwiniętym rynku w Polsce.*

*Życząc Państwu satysfakcji ze studiowania zawartości artykułów prezentowanych w tym wydaniu kwartalnika „Finansowanie Nieruchomości” pozostaję z poważaniem.*

**dr Zbigniew Krysiak**

PRZEWODNICZĄCY RADY PROGRAMOWEJ  
KWARTALNIKA „FINANSOWANIE NIERUCHOMOŚCI”

- 1 Rada programowa
- 2 Od redakcji
- 3 Spis treści



## 4 RYNEK FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI

### INSTRUMENTY FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI

- 4 Maciej Jasiński**  
Bank i hipoteka – problem  
czy skuteczne narzędzie?

### ZARZĄDZANIE RYZYKIEM WIERZYTELNOŚCI HIPOTECZNYCH

- 10 Ewa Kucharska-Stasiak**  
Wartość rynkowa nieruchomości  
jako podstawa zabezpieczenia  
wierzycelności
- 22 Zbigniew Krysiak**  
Zawodność oceny kondycji  
kredytobiorców w oparciu o ocenę  
ryzyka kredytowego może być  
miarą zjawisk kryzysowych
- 44 Małgorzata Kostecka**  
Jakość obsługi a satysfakcja klienta  
i efektywne zarządzanie ryzykiem
- 48 Mariusz Hildebrand**  
Wiarygodność finansowa firmy

### WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

- 52 Piotr Cegelski**  
Zastosowanie dwumianowego  
modelu wyceny opcji na  
rynku nieruchomości

### ASPEKTY PRAWNE I ROZWIĄZANIA LEGISLACYJNE

- 60 Bolesław Meluch**  
Społeczne Grupy Mieszkaniowe  
– nowa inicjatywa Ministerstwa  
Infrastruktury na ożywienie  
budownictwa na wynajem



## 66 AKADEMIA

- 66 Krzysztof Czerkas**  
Finansowanie projektów  
mieszkaniowych w Polsce  
po 1989 roku a ewolucja rynku  
mieszkaniowego  
– rys historyczny i spojrzenie  
w przyszłość (cz. I)



## 74 WYWIADY

- 74** Na rynku nieruchomości  
w Polsce nie było i nie ma  
kryzysu – rozmowa z **Piotrem  
Cyburtem**, Prezesem Zarządu  
BRE Banku Hipotecznego
- 80** Ograniczmy bariery dostępu  
do mieszkań – rozmowa z **Piotrem  
Stycznem**, Podsekretarzem Stanu  
w Ministerstwie Infrastruktury



## 82 RAPORTY

- 90** **Ogólnopolski raport  
o kredytach mieszkaniowych  
i cenach transakcyjnych  
nieruchomości AMRON-SARFiN**



## 96 SPRAWOZDANIA, ZAPOWIEDZI

- 96 Ewa Kucharska-Stasiak**  
Szkolenie bankowe  
„Wycena dla potrzeb  
zabezpieczenia wierzycelności”
- 99 VIII Międzynarodowy Kongres  
Finansowania Nieruchomości  
w Europie Środkowoschodniej**



## 102 STANOWISKO ZBP

- 102** Związek Banków Polskich  
w sprawie głównych  
kierunków wspierających  
rozwój gospodarczy kraju