

Szanowni Czytelnicy!

Oddajemy do Państwa rąk pierwszy numer kwartalnika „Finansowanie Nieruchomości”. Powołanie tego pisma do życia jest konsekwencją dotychczasowych starań i działań podejmowanych przez Komitet ds. Finansowania Nieruchomości Związku Banków Polskich na rzecz rozwoju rynku nieruchomości w Polsce. Przygotowaliśmy je z myślą o bankowcach, pośrednikach nieruchomości, rzeczoznawcach, deweloperach, zarządcach nieruchomości, ubezpieczycielach, pracownikach funduszy inwestycyjnych oraz funduszy emerytalnych.

W dziale pod nazwą „Rynek finansowania nieruchomości” znajdą Państwo artykuły o charakterze naukowym, analitycznym, innowacyjnym, wytyczające nowe kierunki i rozwiązania z zakresu finansowania nieruchomości. Polski system finansowania nieruchomości musi być modyfikowany i unowocześniany. Tego typu inspiracje i analizy są niezbędne, aby nadrobić dysproporcję w stosunku do rozwiniętych rynków, które dysponują licznymi instrumentami usprawniającymi kredytowanie.

Przede wszystkim zostaną tu zatem omówione instrumenty finansowania nieruchomości na rynku pierwotnym i wtórnym stosowane w ramach polityki rządowej.

Kolejne istotne zagadnienie to pomiar i modelowanie oraz zarządzanie ryzykiem. W bieżącym wydaniu prof. Krzysztof Jajuga, ekspert ds. ryzyka finansowego, prezentuje podstawowe kryteria klasyfikacji, systematyzację modeli, analizę ryzyka kredytowego oraz kluczową rolę instrumentów pochodnych w zarządzaniu tym ryzykiem.

W interesującej nas dziedzinie bardzo ważne są także instrumenty ubezpieczeniowe - ubezpieczenia kredytu hipotecznego, majątkowe i na życie, ponieważ ich szerokie zastosowanie redukuje ryzyko i zwiększa popyt na kredyty. Zachęcamy do zapoznania się z artykułem Tadeusza Hołyńskiego, poświęconym systematyzacji i analizie ryzyka ubezpieczyciela kredytu hipotecznego. Autor formułuje także model ujawniający istotną różnicę pomiędzy szkodowością w rozumieniu bankowym i ubezpieczeniowym, i w związku z tym postuluje stosowanie przy ubezpieczeniu kredytów hipotecznych standardów ograniczania i eliminacji ryzyka już na etapie uzgadniania zasad współpracy zakładu ubezpieczeń i banku.

Ważną grupą zagadnień, które chcemy Państwu przybliżyć, jest polityka państwa w zakresie finansowania nieruchomości oraz funkcjonowanie instytucji rynku pierwotnego i wtórnego. Artykuł prof. Marka Bryxa porządkuje naszą wiedzę w tym zakresie. Instytucje współpracujące ze sobą w ramach systemu inwestycyjnego narażone są na ryzyko wynikające z własności systemu inwestowania jako całości. Jak więc powinien rozwijać się system, jakie są tego uwarunkowania i jakie mamy możliwości ograniczania ryzyka? Autor, systematyzując wiedzę, wskazuje na niedomagania obecnie funkcjonującego systemu i proponuje konkretne rozwiązania.

W analizie rynku finansowania nieruchomości trzeba wykorzystywać tak niezbędne elementy, jak aspekty prawne i rozwiązania legislacyjne, które decydują o kształcie i stopniu rozwoju rynku. Będziemy więc informować o wszelkich regulacjach prawnych dotyczących rynku finansowania nieruchomości. W pierwszym numerze skupimy się na zagadnieniu seku-

rytyzacji. Jakub Mach i Norbert Jeziolowicz ze Związku Banków Polskich przedstawiają polskie próby jej unormowania, ze szczególnym uwzględnieniem spodziewanych korzyści i zagrożeń dla sektora bankowego, wynikających z konkretnych propozycji rozwiązań prawnych.

Artykuły zamieszczane w dziale Akademia będą miały formę wykładu z zakresu instrumentów i produktów finansowania nieruchomości. Ich cel i charakter jest wyraźnie edukacyjny. Rolę produktów ubezpieczeniowych w zmniejszaniu ryzyka kredytowego przybliży Dariusz Machała. Autor, opisując krótko różne dziedziny przemysłu ubezpieczeniowego, skupia się na ubezpieczeniach działy drugiego (non life). W tej kategorii przedstawia produkty z obszaru ubezpieczeń majątkowych (technicznych), finansowych, osobowych i odpowiedzialności cywilnej.

Bardzo ważne są Raporty. Pragniemy, aby wszyscy uczestnicy rynku nieruchomości czerpali korzyści z obszernych materiałów analitycznych i statystycznych poświęconych finansowaniu nieruchomości. W bieżącym wydaniu przedstawimy wyniki sektora finansowania mieszkalnictwa. Będą to dane kwartalne Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości Związku Banków Polskich, który prowadzi stały monitoring sytuacji i trendów pojawiających się na rynku nieruchomości w kraju. Narzędziem, które temu służy, jest system wzajemnej wymiany informacji o ilości i wartości udzielonych kredytów mieszkaniowych, w którym uczestniczy 18 największych banków.

W dziale Przegląd będziemy informować o działalności Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości (aktualnie realizowane projekty, stan prac zespołu brukselskiego, współpraca z bankami Europy Środkowowschodniej w zakresie finansowania nieruchomości), o wydarzeniach z branży, o publikacjach ważnych dla interesującego nas sektora.

Niezwykle ważną część kwartalnika stanowi Forum dyskusyjne. Liczymy, że będzie to platforma dyskusji i komunikacji między grupami zawodowymi z branży finansowania nieruchomości, która ułatwi im zrozumienie siebie nawzajem. Zachęcając do poszukiwania nowych rozwiązań, pomysłów i do dyskusji, spodziewamy się aktywizacji działań na rzecz popierania niezbędnych i korzystnych rozwiązań dla rozwoju mieszkalnictwa. Jest to konieczne podczas konsultacji środowiskowych, dotyczących projektów nowych ustaw. Na łamach naszego kwartalnika zamierzamy zajmować się tymi problemami. Serdecznie zapraszamy Czytelników do współtworzenia tego działu i udziału w dyskusji. Pierwszą z nich poświęciliśmy rachunkowi powierniczemu.

W każdym wydaniu znajdą Państwo wywiad z ważnym przedstawicielem rynku finansowania nieruchomości. Zamieścimy także relacje z już przeprowadzonych oraz zapowiemy kolejne konferencje i szkolenia, tak istotne dla naszych Czytelników.

Mamy nadzieję, że proponowana przez nas formuła kwartalnika będzie dla Państwa interesująca, a zamieszczane materiały poszerzą wiedzę z zakresu finansowania nieruchomości. Prosimy o uwagi i sugestie o tematyce i układzie pisma. Chcemy tak je kształtować, aby służyło Państwu jak najlepiej.

Życzymy owocnej lektury!

- 1 Od Redakcji
- 5 Od Rady Programowej

RYNEK FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Instrumenty finansowania nieruchomości

- 10** Bankowy system finansowania nieruchomości mieszkaniowych dla indywidualnych nabywców
Jacek Łaszek

Zarządzanie ryzykiem wierzytelności hipotecznych

- 22** Modele ryzyka kredytowego a kredyty hipoteczne
Krzysztof Jajuga
- 26** Sekurytyzacja bankowych wierzytelności hipotecznych
Dariusz Szkaradek, Małgorzata Nosko

Instrumenty ubezpieczeniowe

- 31** Typy ryzyka ubezpieczyciela kredytu hipotecznego - próba systematyzacji
Tadeusz Hołyński

Instytucje na rynku finansowania nieruchomości

- 36** Współpraca instytucji w ograniczaniu ryzyka kredytowego
Marek Bryx

Aspekty prawne i rozwiązania legislacyjne

- 44** Sekurytyzacja aktywów bankowych w prawie polskim
Norbert Jeziolowicz, Jakub Mach

AKADEMIA

- 54** Produkty ubezpieczeniowe w zmniejszaniu ryzyka kredytowego - charakterystyka i wycena
Dariusz Machała

22

MODELE RYZYKA KREDYTOWEGO A KREDYTY HIPOTECZNE

Podstawowym narzędziem w ocenie ryzyka kredytowego są modele, nad którymi w ostatnich latach prowadzone były intensywne badania naukowe. Autor przedstawia główne kryteria klasyfikacji oraz systematyzację modeli ryzyka kredytowego. Przeprowadza także analizę ryzyka kredytowego i prezentuje kluczową rolę instrumentów pochodnych w zarządzaniu tym ryzykiem.

31

TYPY RYZYKA UBEZPIECZYCIELA KREDYTU HIPOTECZNEGO - PRÓBA SYSTEMATYZACJI

Systematyzacja i analiza ryzyka ubezpieczyciela kredytu hipotecznego pozwalają stworzyć model, który pokazuje istotną różnicę pomiędzy szkodością w rozumieniu bankowym i ubezpieczeniowym. W związku z tym przy ubezpieczaniu kredytów hipotecznych autor postuluje stosowanie standardów ograniczania i eliminacji ryzyka już na etapie uzgadniania zasad współpracy zakładu ubezpieczeń i banku.

RAPORTY

- 61** Rynek kredytów mieszkaniowych - stan na 30 września 2004 r.
- 67** Warszawski rynek mieszkaniowy - stan obecny i prognozy
Paweł Szejter
- 70** Warszawski rynek powierzchni biurowych
Karolina Fraś
- 75** Warszawski rynek powierzchni magazynowych
Karolina Fraś

PRZEGLĄD

- 78** Działalność Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości
- 84** AMRON - modelowanie ryzyka na podstawie bazy cen transakcyjnych
Agnieszka Górską, Jerzy Robert Nowak
- 87** Prezentacja publikacji Związku Banków Polskich
Izabela Walas

90 ARTYKUŁ SPONSOROWANY

91 FORUM DYSKUSYJNE

WYWIADY

- 98** Rola rynku finansowania nieruchomości w rozwoju bankowości w Polsce
Rozmowa z Krzysztofem Pietraszkiewiczem, Prezesem Związku Banków Polskich



101 KONFERENCJE I SZKOLENIA

104 ABSTRACTS

WSPÓŁPRACA INSTYTUCJI W OGRANICZANIU RYZYKA KREDYTOWEGO

Instytucje współpracujące ze sobą w ramach systemu inwestycyjnego narażone są na ryzyko, wynikające z właściwości systemu inwestowania jako całości. Jak więc powinien rozwijać się ten system, jakie są uwarunkowania jego rozwoju i możliwości ograniczania ryzyka? Autor systematyzuje wiedzę w tym zakresie, wskazuje na niedomagania obecnie funkcjonującego systemu i proponuje możliwe rozwiązania.



FINANSOWANIE NIERUCHOMOŚCI

Adres Redakcji:

Związek Banków Polskich
ul. Smolna 10A
00-375 Warszawa
tel. (022) 826 34 17, fax: (022) 828-14-06

Redaktor naczelna:

Bożenna Chlabicz-Biskupska

Sekretarz redakcji:

Izabela Walas, iwalas@zbp.pl

Zespół:

Jakub Mach, jmach@zbp.pl
(Kierownik działu prawnego)
Michał Wydra, mwydra@zbp.pl

Reklama:

Izabela Walas, iwalas@zbp.pl, tel. (022) 826 34 17

Prenumerata:

Jakub Mach, jmach@zbp.pl

Wydawca:

Związek Banków Polskich
ul. Smolna 10A
00-375 Warszawa

Copyright © Finansowanie Nieruchomości

Skład i druk:

Difin sp. z o.o.

Nakład: 2000 egz.

ISSN 1733-4217

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