

Szanowni Czytelnicy!

Z nieukrywaną satysfakcją oddajemy do rąk Państwa drugi numer kwartalnika „Finansowanie Nieruchomości”.

Wprowadzenie na rynek prasowy nowego tytułu nie jest zadaniem łatwym, tym bardziej, że w naszym przypadku chodzi o czasopismo specjalistyczne, kierowane do ściśle określonej, świetnie wykształconej grupy Czytelników.

Nie mieliśmy jednak wątpliwości, że powinno powstać pismo, które będzie podejmować zagadnienia dotyczące finansowania nieruchomości oraz stanowić użyteczne narzędzie w codziennej pracy ludzi związanych zawodowo z tą problematyką.

Od pojawienia się w grudniu 2004 roku inauguracyjnego numeru Redakcja otrzymywała informacje o pozytywnym odbiorze pisma przez Czytelników. Zjawisko to znajduje swoje potwierdzenie w dynamicznie powiększającej się liczbie prenumeratorów. Świadczy o tym również zaproszenie nas do objęcia patronatem medialnym kilku czołowych, branżowych imprez. Ze względu na otwartą formułę, szczególnie wprowadzenie działu Forum Dyskusyjne, przedstawiciele środowisk bankowych, deweloperskich i ubezpieczeniowych zgłaszają do Redakcji tematy, które chcieliby poruszyć na naszych łamach. Ponadto nasze pojawienie się na rynku wydawniczym odnotowały inne tytuły prasowe, a także media elektroniczne.

Cieszą nas dotychczasowe życzliwe i pozytywne Państwa opinie. Będąc jednak młodym zespołem, tworzącym zupełnie nowy produkt, z pokorą przyjmujemy również głosy krytyki,

która pomoże nam w jeszcze lepszym stopniu dostosować formułę pisma do potrzeb naszych Czytelników. Dlatego zachęcamy do kontaktu z Redakcją i zgłaszania swoich uwag.

Ufamy, że czytając bieżące wydanie, znajdą Państwo dla siebie ciekawe i praktyczne artykuły.

Na uwagę na pewno zasługują dwa materiały prezentujące alternatywne, w stosunku do tradycyjnych, instrumenty finansowania nieruchomości - **mezzanine finance** – mechanizm rozpoczynający dopiero funkcjonowanie na polskim rynku nieruchomości oraz **leasing nieruchomości**, który jest stosowany w naszym kraju od lat 90., ale nadal nie jest tak powszechny, jak na Zachodzie.

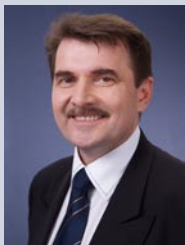
W dziale Wywiady poznają Państwo poglądy Krzysztofa Rybińskiego wiceprezesa NBP, na temat kierunków rozwoju bankowości hipotecznej w Polsce.

Liczne informacje o rynku nieruchomości mogą Państwo zaczerpnąć z działu Raporty. Szczególnie zachęcamy do zapoznania się z raportem przedstawiającym sytuację na rynku kredytów mieszkaniowych w 2004 r. oraz obszernym raportem o budownictwie indywidualnym, podsumowującym sytuację w tej dziedzinie w 10. ostatnich latach.

Mamy nadzieję, że lektura naszego kwartalnika przyniesie Państwu sporo satysfakcji i stanie się inspiracją do dalszej pracy na rzecz sprawnego funkcjonowania systemu finansowania nieruchomości w naszym kraju.

Izabela Walas

Rada programowa



Zbigniew Krysiak
Przewodniczący Rady Programowej



Marek Bryx



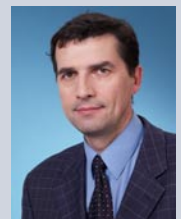
Piotr Cyburt



Ciodykt



Józef Czaja



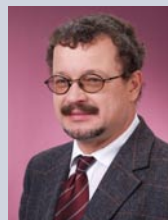
Piotr Grobelny



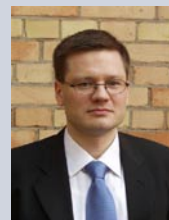
Krzysztof Jajuga



Stanisław Kasiewicz



Jacek Łaszek



Roman Maszczyk



Jerzy Nowakowski



Leszek Pawłowicz



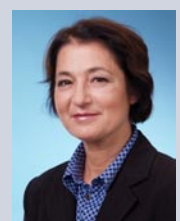
Agnieszka Tulodziecka



Zbigniew Wierzbicki



Andrzej Wolski



Jolanta Zombirt

1 Od Redakcji

**RYNEK FINANSOWANIA
NIERUCHOMOŚCI****Instrumenty finansowania nieruchomości****10** Mezzanine finance*Andrzej Szornak***Zarządzanie ryzykiem wierzytelności hipotecznych****22** Szczeciński algorytm wyceny nieruchomości*Józef Hozer, Sebastian Kokot, Wojciech Kuźmiński***26** Analiza metod wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym w aspekcie zabezpieczenia wierzytelności kredytowych*Józef Czaja, Zbigniew Krysiak, Robert Nowak***Instrumenty ubezpieczeniowe****31** Charakterystyka ubezpieczenia kredytu hipotecznego do momentu ustanowienia hipoteki*Jolanta Tkacz***Instytucje na rynku finansowania nieruchomości****36** Finansowanie mieszkań dla osób o dochodach poniżej średniej*Marek Bryx***Aspekty prawne i rozwiązania legislacyjne****44** Finansowanie nieruchomości poprzez leasing*Małgorzata Okręglicka***AKADEMIA****54** Ryzyko stopy procentowej w kredytach hipotecznych*Krzysztof Jajuga***54** Standaryzacja kredytów hipotecznych - zalecenia Europejskiego Banku Odbudowy i Rozwoju*Marek Meluch***54** Rynek powierzchni handlowych - podział, definicje, ogólne trendy*Jarostaw Lipiński***RAPORTY****61** Kredyty mieszkaniowe w 2004 roku*Marek Meluch***67** Warszawski rynek biurowy - dane za IV kwartał 2004 r.*Karolina Fraś***70** Rynek powierzchni magazynowych w Polsce - styczeń 2005 r.*Karolina Fraś***22****FINANSOWANIE
MIESZKAN DLA OSÓB
O DOCHODACH
PONIŻEJ ŚREDNIEJ**

Tzw. deficyt statystyczny mieszkań, czyli różnica pomiędzy ilością gospodarstw domowych a ilością mieszkań, jest miarą potrzeb mieszkaniowych, które nie mogą zmienić się w popyt z powodu zbyt niskich dochodów tej grupy ludności. Jeśli założyć, że kwestia ta nie może być obojętna polityce mieszkaniowej, to podstawowym problemem, który należy rozwiązać, jest sposób zaspokojenia tych potrzeb i ściśle z tym związane pytanie o źródła finansowania.

31**FINANSOWANIE
NIERUCHOMOŚCI
POPRAWIEZ LEASING**

Polski rynek leasingu nieruchomości, mający zaledwie kilkuletnią historię, jest wciąż słabo rozwinięty i niestabilny, a działające na nim firmy stosują często metodę „prób i błędów”, ucząc się dopiero rozwiązywania problemów związanych z tego rodzaju transakcjami. Można jednak prognozować, że nowe przepisy prawne, regulujące tego rodzaju transakcje, zdobyte doświadczenia oraz konsolidacja w polskiej branży leasingowej, spowodują prawdopodobnie, że w przyszłości leasing nieruchomości stanie się uznaną formą finansowania nieruchomości w Polsce.

MEZZANINE
FINANCE

Mezzanine jest to finansowanie stosowane w dużych, kapitałochłonnych projektach, które dotyczą wykupów właścicielskich, restrukturyzacji i nowych inwestycji m.in. w nieruchomości, zarówno komercyjne, jak i mieszkaniowe. Korzystanie z tej formy finansowania w tak zróżnicowanych przedsięwzięciach, jak wykup właścicielski, czy finansowanie projektów mieszkaniowych powoduje, że mezzanine finance może przybierać różne formy oraz używać różnych instrumentów finansowych.

- 75** Ceny ziemi przemysłowej w Europie Środkowowschodniej
Karolina Fraś

- 75** Charakter i znaczenie polskiego budownictwa jednorodzinne w minionych 10. latach
Kazimierz Kirejczyk

PRZEGLĄD

- 78** I Kongres Finansowania Nieruchomości w Krajach Europy Środkowowschodniej
Marek Meluch
- 84** Podsumowanie wyników ankiety dla uczestników - I Kongresu Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych w krajach Europy Środkowowschodniej
Michał Wydra
- 87** Z prac Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości
Izabela Walas
- 87** Podpisanie Porozumienia między Agencją Nieruchomości Rolnych a Systemem AMRON
Zespół ds. Nieruchomości (AMRON)
- 87** Zakład Badań i Rozwoju Rynku Hipotecznego
Bolesław Meluch

87 ARTYKUŁY SPONSOROWANE

91 FORUM DYSKUSYJNE

Deweloper jako specyficzny kredytobiorca

WYWIADY

- 98** Perspektywy rozwoju bankowości hipotecznej w Polsce
Rozmowa z Krzysztofem Rybińskim Wiceprezesem Narodowego Banku Polskiego



- 98** Usługi BIK coraz bardziej doceniane przez banki i ich klientów
Rozmowa z Maciejem Duszczykiem Dyrektorem Departamentu Marketingu Biura Informacji Kredytowej

101 KONFERENCJE I SZKOLENIA

104 ABSTRACTS



FINANSOWANIE NIERUCHOMOŚCI

Adres redakcji:

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

Redaktor naczelna:

Bożenna Chlabicz

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, tel. (022) 826 34 17

Wydawca:

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

Copyright © Związek Banków Polskich

Skład i druk:

Difin sp. z o.o.

ISSN 1733-4217

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