

# 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](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  
**[piotr.wiszowaty@gmail.com](mailto:piotr.wiszowaty@gmail.com)**  
Foto i make-up okładka:  
Michał Herman & Dorota Kułaczewska  
**[www.wmalymatelier.pl](http://www.wmalymatelier.pl)**  
DTP:  
Maciej Anioł  
**[m.aniol@wydawnictwoqcpb.pl](mailto:m.aniol@wydawnictwoqcpb.pl)**

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