

Tytuł: **Współczesna bankowość hipoteczna**

Autorzy: Anna Szelałowska (red.)

Wydawnictwo: CeDeWu.pl

Rok wydania: **2010**

## **Opis:**

**Współczesna bankowość hipoteczna to jedna z pierwszych pozycji na polskim rynku wydawniczym, która łączy w sobie zagadnienia związane z systemami i instrumentami finansowania oraz refinansowania hipotecznego w skali krajowej i ogólnoświatowej.**

**Wydarzenia na światowych rynkach finansowych, jakie miały miejsce w pierwszej dekadzie XXI wieku pokazały, jak niezmiernie ważnym staje się znajomość funkcjonowania tego segmentu bankowości. Tematem wiodącym tej publikacji są nowe trendy na rynku usług bankowości hipotecznej, świadczonej nie tylko przez wyspecjalizowane banki hipoteczne, ale także przez banki uniwersalne, które coraz częściej zarządzając ryzykiem wierzytelności hipotecznych wykorzystują wiele innowacyjnych rozwiązań i strategii zabezpieczających je przed ryzykiem kredytowym.**

**Książka ta idealnie wpisuje się we współczesny nurt badań nad finansowaniem rynku nieruchomości, prezentując Czytelnikom spójne kompendium wiedzy o nowej architekturze finansowej bankowości hipotecznej.**

## **Spis treści:**

### **Wprowadzenie 9**

#### **Część I**

#### **Światowe mechanizmy i instrumenty finansowania i refinansowania hipotecznego**

##### **1. Historyczne uwarunkowania światowego rozwoju bankowości hipotecznej**

**? Agnieszka Bojanowska 17**

###### **1.1. Geneza hipoteki 17**

###### **1.2. Kryzys finansowy lat 30. XX wieku a rozwój bankowości hipotecznej 18**

###### **1.3. Bankowość hipoteczna a współczesny kryzys gospodarczy 20**

###### **1.4. Polska bankowość hipoteczna 24**

###### **Bibliografia 28**

##### **2. Kredyty i pożyczki hipoteczne jako podstawowe źródło finansowania nieruchomości ? Magdalena Kalasińska 31**

###### **2.1. Kredyt mieszkaniowy oraz różnice między kredytem a pożyczką hipoteczną 32**

###### **2.2. Kredyt hipoteczny i jego rodzaje 34**

###### **2.3. Pożyczka hipoteczna 44**

###### **2.4. Udział banków hipotecznych w finansowaniu nieruchomości w Polsce 45**

###### **Bibliografia 49**

##### **3. Marketing usług bankowości hipotecznej w Polsce ? Grzegorz Kotliński 51**

###### **3.1. Spór o zakres usług bankowości hipotecznej 51**

###### **3.2. Rozwój bankowości hipotecznej w Polsce 52**

###### **3.3. Struktura rynku usług bankowości hipotecznej w Polsce 55**

- 3.4. Konkurencyjność banków hipotecznych 60
- 3.5. Promocyjne aspekty świadczenia usług bankowości hipotecznej 62
- Bibliografia 67

- 4. Program "Rodzina na swoim" jako instrument polityki mieszkaniowej rządu stymulujący popyt na kredyty mieszkaniowe ? Anna Szelańska 69
- 4.1. Uregulowania prawne programu "Rodzina na swoim" 69
- 4.2. Limity cenowe programu "Rodzina na swoim" 73
- 4.3. Instytucje ustawowo upoważnione do udzielania kredytów z tytułu dopłat 77
- 4.4. Wpływ programu "Rodzina na swoim" na rozwój akcji kredytowej w Polsce 79
- Bibliografia 83

- 5. Odwrócona hipoteka (reverse mortgage) ? Ewa Poprawska, Patrycja Kowalczyk 85
- 5.1. Charakterystyka produktu 86
- 5.2. Prognozowana wysokość dodatkowej emerytury 87
- 5.3. Perspektywy rozwoju odwróconej hipoteki na rynku polskim 90
- 5.4. Ryzyko związane z odwróconą hipoteką 90
- Bibliografia 92

- 6. Instrumenty finansowe zabezpieczone hipotecznie ? Krzysztof Jajuga 93
- 6.1. Finansowanie rynku nieruchomości ? wprowadzenie 93
- 6.2. Listy zastawne 95
- 6.3. Papiery wartościowe zabezpieczone hipotecznie 97
- Bibliografia 102

- 7. Sekurytyzacja wierzytelności hipotecznych na światowych rynkach ? Magdalena Kalasińska 103
- 7.1. Istota sekurytyzacji 103
- 7.2. Rodzaje i cechy sekurytyzowanych aktywów 105
- 7.3. Rozwój sekurytyzacji na rynkach finansowych 107
- 7.4. Sekurytyzacja w USA 108
- 7.5. Sekurytyzacja w Europie 115
- 7.6. Sekurytyzacja w Polsce 117
- Bibliografia 121

- 8. Rola listów zastawnych we współczesnej bankowości hipotecznej ? Piotr Lis 123
- 8.1. Listy zastawne w systemie finansowania inwestycji 123
- 8.2. Banki i instytucje kredytowe w bankowości hipotecznej 126
- 8.3. Regulacje mechanizmu bankowości hipotecznej 129
- 8.4. Rynek listów zastawnych w krajach Unii Europejskiej 132
- 8.5. Determinanty wzrostu mechanizmu bankowości hipotecznej 134
- Bibliografia 137

- 9. Finansowanie portfela kredytów hipotecznych listem zastawnym przez banki uniwersalne ? Bolesław Meluch 139
- 9.1. Wymogi międzynarodowe 140
- 9.2. Zasady emisji listów zastawnych przez banki niemieckie 144
- 9.3. Propozycje uregulowania emisji covered bonds jako instrumentu

- refinansowania portfeli wierzytelności przez banki w Polsce 146
- 9.3.1. Wymogi nadzorcze i licencjonowania 147
- 9.3.2. Wymogi dla rejestru zabezpieczenia 149
- 9.3.3. Wycena nieruchomości i kontrola cen na rynku nieruchomości 149
- 9.3.4. Zarządzanie ryzykiem walutowym oraz ryzykiem stopy procentowej dla aktywów stanowiących podstawę emisji covered bonds 150
- 9.3.5. Sprawy podatkowe i pooling 150
- 9.3.6. Preferencyjna waga ryzyka dla polskich listów zastawnych 150
- Bibliografia 153

## Część II

### Zarządzanie ryzykiem wierzytelności hipotecznych w dobie globalnego kryzysu finansowego

#### 10. Modelowanie ryzyka kredytowego portfela wierzytelności hipotecznych ? Krzysztof Jajuga 157

- 10.1. Ryzyko kredytowe ? wprowadzenie do modelowania 157
- 10.2. Ryzyko kredytowe portfela wierzytelności hipotecznych 162
- 10.3. Modele ryzyka kredytowego 165
  - 10.3.1. Analiza dyskryminacyjna 168
  - 10.3.2. Model logitowy 168
  - 10.3.3. Sztuczne sieci neuronowe 169
- Bibliografia 170

#### 11. Zastosowanie instrumentów pochodnych w zarządzaniu ryzykiem wierzytelności hipotecznych ? Krzysztof Jajuga 171

- 11.1. Ryzyko wierzytelności hipotecznych ? wprowadzenie 171
- 11.2. Instrumenty pochodne ? sposób funkcjonowania 173
- 11.3. Ryzyko wierzytelności hipotecznych ? hedging z zastosowaniem instrumentów pochodnych 179
  - 11.3.1. Ryzyko stopy procentowej ? hedging 180
  - 11.3.2. Ryzyko kursu walutowego ? hedging 181
  - 11.3.3. Ryzyko kredytowe ? hedging 182
  - 11.3.4. Ryzyko cen nieruchomości ? hedging 184
    - 11.3.4.1. Obligacja indeksowana rynku nieruchomości 184
    - 11.3.4.2. Swap rynku nieruchomości 185
    - 11.3.4.3. Kontrakt forward na indeks rynku nieruchomości 185
    - 11.3.4.5. Opcja na indeks rynku nieruchomości 186
- Bibliografia 186

#### 12. Pochodne instrumenty kredytowe na przykładzie rynku amerykańskiego ? Izabela Pruchnicka-Grabias 187

- 12.1. Rodzaje, zastosowanie i zasady konstrukcji 188
  - 12.1.1. Swap kredytowy (Credit Default Swap) 189
  - 12.1.2. Swap dochodowy (Total Return Swap) 190
  - 12.1.3. Opcja na spread kredytowy (Credit Spread Option) 191
- 12.2. Rozwój rynku oraz jego udział w obrocie wszystkimi instrumentami pochodnymi 192
- 12.3. Dylematy związane ze stosowaniem kredytowych instrumentów pochodnych 196
- Bibliografia 198

- 13. Indeksy rynku nieruchomości ? Krzysztof Jajuga 201**
- 13.1. Indeksy rynku nieruchomości ? wprowadzenie, sposób konstrukcji 201**
- 13.2. Niektóre indeksy rynku nieruchomości 204**
  - 13.2.1. Indeksy wykorzystujące wartości z wycen 204**
    - 13.2.1.1. Investment Property Databank (IPD) 204**
    - 13.2.1.2. FTSE UK Commercial Property Index 206**
    - 13.2.1.3. National Council of Real Estate Investment Fiduciaries (NCREIF) Property Index 206**
  - 13.2.2. Indeksy wykorzystujące ceny transakcyjne 206**
    - 13.2.2.1. Halifax House Price Index 206**
    - 13.2.2.2. Nationwide Anglia Building Society House Price Index 207**
    - 13.2.2.3. Standard and Poor's/Case and Shiller Index 207**
    - 13.2.2.4. Residential Property Index (RPX) 207**
    - 13.2.2.5. ZWEX (Zurich Housing Index) 207**
- Bibliografia 207**
  
- 14. Optymalizacja podatkowa inwestycji w nieruchomości ? Rafał Płókarz 209**
- 14.1. Ogólne zasady opodatkowania dochodów ze sprzedaży polskich nieruchomości ? aspekty krajowe i międzynarodowe 209**
- 14.2. Optymalizacja opodatkowania na gruncie prawa polskiego 212**
  - 14.2.1. Zarządzanie amortyzacją 212**
  - 14.2.2. Aport do spółki jawnej 212**
  - 14.2.3. Nieruchomościowe zamknięte fundusze inwestycyjne aktywów niepublicznych 213**
- 14.3. Międzynarodowe struktury optymalizacji podatkowej 215**
- Bibliografia 224**
  
- 15. Zastosowanie produktów ubezpieczeniowych w zarządzaniu ryzykiem wierzytelności hipotecznych ? Patrycja Kowalczyk 227**
- 15.1. Charakterystyka produktów ubezpieczeniowych 228**
- 15.2. Perspektywy rozwoju ubezpieczeń związanych z ryzykiem wierzytelności hipotecznych 234**
- Bibliografia 237**
  
- 16. Doświadczenia Kanady i USA w trakcie obecnego kryzysu finansowego w obszarze ubezpieczeń kredytów hipotecznych ? Michał Wydra 239**
- 16.1. Opis istniejącego modelu 239**
- 16.2. Prezentacja wybranych programów ubezpieczeń kredytów hipotecznych na świecie 241**
- 16.3. Rozwój systemu ubezpieczeń kredytów hipotecznych w okresie przed i po wielkim kryzysie 242**
- 16.4. Ekspansja prywatnych ubezpieczeń kredytów hipotecznych 245**
- 16.5. Odporność systemu ubezpieczeń kredytów hipotecznych na kryzysy 255**
- 16.6. Historyczny rozwój ubezpieczeń kredytów hipotecznych w Kanadzie 258**
- 16.7. Struktura ludności i gospodarstw domowych w Kanadzie 261**
- 16.8. Dostępność mieszkań w Kanadzie w latach 1951-2001 263**
- 16.9. Porównanie rynku USA i Kanady 264**
- 16.10. Różnice i czynniki wpływające na rozwój rynku kredytów hipotecznych w USA i Kanadzie 266**
  - 16.10.1. Charakterystyka produktu i procesu udzielania kredytu hipotecznego 266**

|  |            |
|--|------------|
| <b>16.10.2. Regulacje i podatki w Kanadzie i w USA</b>   | <b>267</b> |
| <b>16.10.3. Zachowanie konsumentów</b>   | <b>267</b> |
| <b>16.11. Rynek kredytów hipotecznych w USA i Kanadzie</b>   | <b>268</b> |
| <b>16.11.1. Ubezpieczenia kredytów hipotecznych w Kanadzie i w USA</b>   | <b>268</b> |
| <b>16.11.2. Konwencjonalne kredyty hipoteczne w Kanadzie</b>   | <b>269</b> |
| <b>16.11.3. Niekonwencjonalne kredyty hipoteczne</b>   | <b>269</b> |
| <b>16.11.3.1. Porównanie spłacalności kredytów hipotecznych w USA i Kanadzie</b>   | <b>269</b> |
| <b>16.12. Wnioski i rekomendacje dla rynku polskiego oraz możliwości implementacji rozwiązań USA i Kanady na rynku polskim</b> | <b>270</b> |
| <b>Bibliografia</b>  | <b>273</b> |
| <b>Zakończenie</b>   | <b>275</b> |