

Spis treści

Wstęp	9
Rozdział pierwszy	
Podstawowe problemy związane z funkcjonowaniem banków hipotecznych	11
1. Rynek kredytów hipotecznych	11
1.1. Definicja kredytu hipotecznego	12
1.2. Zabezpieczenie kredytu hipotecznego	13
1.3. Uczestnicy rynku kredytów hipotecznych	21
2. Banki hipoteczne jako podmioty na rynku kredytów hipotecznych	23
2.1. Czynności banku hipotecznego	23
2.1.1. Kredyty hipoteczne	25
2.1.2. Emisja papierów dłużnych	26
2.1.2.1. Emisja listów zastawnych	26
2.1.2.2. Emisja innych bankowych papierów dłużnych	32
2.1.3. Finansowanie sektora publicznego	32
3. Nadzór nad bankami hipotecznymi	33
4. Organizacja banku hipotecznego	39
4.1. Struktura organizacyjna	39
4.2. Organizacja obiegu	42
4.3. Zarządzanie aktywami i pasywami w banku hipotecznym	43
4.3.1. Ryzyka w działalności banku hipotecznego	44
4.3.1.1. Ryzyko kredytowe	45
4.3.1.2. Ryzyko rynkowe	48
4.3.1.3. Ryzyko stopy procentowej	49
4.3.1.4. Ryzyko kontrahenta i ryzyko techniczno-organizacyjne ...	54
5. Zalety i wady zasady specjalizacji banków hipotecznych	54
6. Podsumowanie	57

Rozdział drugi

Rozwiązania systemowe w obszarze bankowości hipotecznej w Europie 61

1. Znaczenie banków hipotecznych w krajach Europy Zachodniej	61
1.1. Rys historyczny	61
1.2. Rynek kredytów hipotecznych w Unii Europejskiej	64
1.3. Funkcjonowanie banków hipotecznych w krajach Europy Zachodniej ...	66
1.3.1. Austria	66
1.3.2. Belgia	67
1.3.3. Dania	69
1.3.4. Finlandia	71
1.3.5. Francja	71
1.3.6. Grecja	73
1.3.7. Hiszpania	74
1.3.8. Holandia	75
1.3.9. Irlandia	76
1.3.10. Luksemburg	76
1.3.11. Niemcy	78
1.3.12. Norwegia	84
1.3.13. Portugalia	85
1.3.14. Szwajcaria	86
1.3.15. Szwecja	87
1.3.16. Wielka Brytania	88
1.3.17. Włochy	90
2. Rozwój banków hipotecznych w krajach Europy Wschodniej	91
2.1. Czechy	91
2.2. Łotwa	93
2.3. Słowacja	95
2.4. Węgry	96
3. Podsumowanie	98

Rozdział trzeci

Prawo UE dotyczące kredytów hipotecznych i listów zastawnych 111

1. Dyrektywy dotyczące kredytów hipotecznych	111
1.1. Dyrektywa w sprawie wypłacalności (89/647/EWG)	111
1.2. Dyrektywa dotycząca dużych kredytów (92/121/EWG)	113
2. Dyrektywy dotyczące listów zastawnych	114
2.1. OGAW – Dyrektywa w sprawie zaangażowania inwestycyjnego (85/611/EWG) ze zmianą przez dyrektywę 88/220/EWG	114
2.2. Dyrektywa w sprawie współczynnika wypłacalności (89/647/EWG) ...	114

2.3. Dyrektywa w sprawie ubezpieczeń i III Dyrektywa w sprawie ubezpieczeń szkód	115
2.4. Dyrektywa w sprawie dużych kredytów (92/121/EWG)	115
2.5. Dyrektywa w sprawie adekwatności kapitałowej (93/6/EWG)	116
2.6. Dyrektywa w sprawie zabezpieczeń wkładów (94/19/EWG)	116
3. Podsumowanie	116

Rozdział czwarty

Uwarunkowania rozwoju banków hipotecznych w Polsce	119
1. Rys historyczny	119
2. Rynek kredytów hipotecznych	121
3. Instytucjonalne podstawy funkcjonowania banków hipotecznych w Polsce	126
3.1. Ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych	126
3.1.1. Definicja banku hipotecznego	126
3.1.2. Cechy listu zastawnego	127
3.1.3. Polski list zastawny a wymagania UE	129
3.2. Emisja i wprowadzanie listów zastawnych do obrotu publicznego.....	134
3.2.1. Uregulowania ogólne	134
3.2.2. Procedura dopuszczenia listów zastawnych do obrotu publicznego	135
3.2.3. Dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym	140
3.3. Ocena prawnych uwarunkowań rozwoju banków hipotecznych	140
4. Analiza popytu na kredyty hipoteczne	143
4.1. Rynek nieruchomości mieszkalnych	144
4.2. Rynek nieruchomości gospodarczych	148
4.2.1. Rynek powierzchni biurowych	148
4.2.2. Rynek powierzchni handlowych	149
4.2.3. Rynek powierzchni magazynowych	149
4.2.4. Rynek powierzchni przemysłowych	150
4.3. Finansowanie inwestycji sektora publicznego i rolnictwa	150
5. Podsumowanie	151
6. Analiza popytu na listy zastawne	152
6.1. Rynek długoterminowych papierów dłużnych w Polsce	152
6.1.1. Obligacje skarbowe	154
6.1.1.1. Rodzaje obligacji aktywnych	155
6.1.1.1.2. Metody sprzedaży	157
6.1.1.1.3. Analiza podaży obligacji skarbowych	158
6.1.1.1.4. Analiza popytu na obligacje skarbowe	159
6.1.1.1.5. Rynek wtórny obligacji skarbowych	162

6.1.2. Rynek pozaskarbowych długoterminowych papierów dłużnych ...	163
6.1.2.1. Obligacje korporacyjne (zwykłe, niezamienne)	163
6.1.2.2. Obligacje komunalne	164
6.1.2.3. Obligacje zamienne	166
6.2. Uwarunkowania ekonomiczne rozwoju listów zastawnych	168
6.2.1. Gwarancja pewności listów zastawnych	169
6.2.1.1. Zabezpieczenie hipoteczne	169
6.2.2. Prognoza rentowności listów zastawnych	182
6.2.3. Uwarunkowania płynności listów zastawnych	183
6.2.4. Ocena potencjalnych inwestorów	184
6.2.4.1. Towarzystwa ubezpieczeniowe	184
6.2.4.2. Fundusze emerytalne	185
6.2.4.3. Banki	185
6.2.4.4. Fundusze inwestycyjne oraz powiernicze	185
6.2.4.5. Osoby fizyczne	186
7. Podsumowanie	186
Rozdział piąty	
Polski model banku hipotecznego	189
Bibliografia	194