

Banki hipoteczne w Polsce funkcjonują na rynku od 1997 r. Jednak pomimo tak długiej obecności tych podmiotów w sektorze bankowym, nie posiadają one do tej pory silnie określonej pozycji, a rola kredytowania hipotecznego nie jest dostatecznie doceniona. W dalszym ciągu rynek listów zastawnych jest słabo rozwinięty, a banki hipoteczne, jako podmioty specjalistyczne, odgrywają niewielką rolę w finansowaniu nieruchomości.

Z historii banków hipotecznych wiadome jest, że rozpoczęły one swoją działalność jeszcze za czasów zaborów, w tym samym okresie co instytucje w Niemczech. Niemieckie i polskie instytucje kredytów hipotecznych mają wspólny początek oraz wspólną historię. Jednak decyzjami ówczesnych władz, polskie instytucje kredytów hipotecznych zniknęły z sektora bankowego na blisko 50 lat, tracąc swoją szansę na dynamiczny rozwój. Jak powszechnie wiadomo, niemieckie banki hipoteczne są jednymi z najlepiej funkcjonujących podmiotów w zakresie kredytów hipotecznych i listów zastawnych. Dlatego też krąży opinia, że gdyby nie przerwa w funkcjonowaniu tych instytucji na ziemiach polskich, możliwe jest, że polskie banki hipoteczne zajmowałyby równie silną pozycję na rynku, nie tylko polskim, ale i europejskim, instrumentów finansowych co banki w Niemczech.

Wracając jednak do rzeczywistości, po zatwierdzeniu Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, pierwsze pomysły złożyły swoją ofertę utworzenia banków hipotecznych. Niestety skomplikowane ustawodawstwo i długa droga legislacyjna spowodowały, że początki tych instytucji były bardzo trudne. Pierwszy bank hipoteczny – RHEINHYP-BRE (obecnie BRE Bank Hipoteczny) otrzymał licencję dopiero dwa lata po złożeniu wniosku, gdyż tyle czasu zajęły formalności. Największe trudności w tym okresie sprawiało opracowanie regulacji, które do tej pory nie występowały w bankach ze względu na specyficzny, wynikający wyłącznie ze specjalizacji banków hipotecznych charakter. Z tego też powodu wiele banków hipotecznych nie powstało, tym samym zmniejszając szanse rozwoju tego rynku.

Jako przyczynę słabej pozycji banków hipotecznych w finansowaniu sektora nieruchomości upatruje się dominującą rolę w tym zakresie banków uniwersalnych. Na koniec 2008 r. wartość kredytów udzielonych sektorowi niefinansowemu przez same banki hipoteczne stanowiła 1% kredytów udzielonych przez cały sektor bankowy.

Głównym źródłem finansowania kredytów banków hipotecznych jest emisja listów zastawnych. Problemy związane ze znalezieniem nabywców listów i zdobyciem w ten sposób odpowiedniej puli środków na refinansowanie kredytów, przyczyniają się do spowolnienia akcji kredytowej banków hipotecznych. Przyczyną zmniejszenia zainteresowania inwestycjami w listy zastawne może być między innymi wzrost awersji do ryzyka na rynku krajowym oraz sytuacja płynnościowa w sektorze banków komercyjnych. W warunkach globalnego kryzysu zaufania w 2008 r. i zaburzeń na rynku pieniężnym wiele krajowych banków komercyjnych, które stanowią największą grupą inwestorów na rynku listów zastawnych w Polsce, ograniczyło swoje inwestycje w mało płynne papiery wartościowe. W konsekwencji, w październiku 2008 r. nastąpiło zmniejszenie płynności na wtórnym rynku listów zastawnych oraz odnotowano spadek nowych emisji.

Na rynku nieregulowanym listów zastawnych organizatorami obrotu są najczęściej banki z tej samej grupy kapitałowej co emitenci. Podmioty te pełnią również funkcje agentów płatniczych, animatorów rynku oraz depozytariuszy listów zastawnych sprzedawanych w trybie oferty niepublicznej. Taki układ tego rynku może negatywnie wpływać na funkcjonowanie banków hipotecznych, gdyż każde problemy i ciężka sytuacja finansowa organizatorów będzie się odbijała w skutkach na działalności emitentów.

Mówiąc o problemach banków hipotecznych, należy pamiętać, że ich funkcjonowanie uzależnione jest od nastrojów panujących na dwóch największych rynkach gospodarki i to czy bank działa poprawnie, przynosząc zyski, w dużej mierze zależy od otoczenia zewnętrznego. Banki hipoteczne, jako pośrednicy pomiędzy rynkiem finansowym a rynkiem nieruchomości, narażone są na podwójne zagrożenie. W roku 2009 musiały one ograniczyć swoją działalność, gdyż ze względu na ciężką sytuację, zarówno na rynku długów jak i nieruchomości, pojawił się problem braku źródeł finansowania. Za przykład może posłużyć nieudana emisja BRE Banku Hipotecznego, który na jesień 2009 r.

zaoferował listy zastawne na kwotę 150 mln PLN i ponieważ nie znaleźli się chętni na te papiery, cała transza musiała zostać objęta przez akcjonariusza banku - BRE Bank.

Patrząc na działalność banków hipotecznych od strony prawnej, problemem w funkcjonowaniu tych podmiotów jest nie w pełni uregulowane prawo dla instrumentów banków hipotecznych, a także liczne ograniczenia wynikające z ustawodawstwa. Co prawda ściśle określony przez Ustawę o listach zastawnych i bankach hipotecznych z 1997 r. zakres działalności tych banków powoduje, że udzielane kredyty i emitowane listy są bardziej bezpieczne i wiarygodne, jednak wysoce restrykcyjny charakter tej ustawy powoduje, że zawężone możliwości nie pozwalają na rozwój w szerszym zakresie.

Pomimo to, że popularność i wiarygodność listów zastawnych, a także samych banków hipotecznych, w każdym roku jest coraz większa, nie funkcjonują one na tak wysokim poziomie jak odbywa się to w innych krajach Europy, a ich udział w finansowaniu kredytów oraz na rynku długów jest nadal niewielki.

Serdecznie zapraszamy Państwa do udziału w II Kongresie Zarządów Spółek „Kapitał dla firm”, który odbędzie się już 12 kwietnia w Sali Notowań w budynku GPW. Kongres ma za zadanie przybliżyć dostępne polskim przedsiębiorcom możliwości finansowania – zarówno te tradycyjne, jak kredyt bankowy, leasing, faktoring, jak również alternatywne możliwości pozyskania kapitału jak dotacje unijne, Venture Capital/Private Equity, Business Angels, obligacje korporacyjne, czy debiut na rynku głównym GPW oraz NewConnect. Wszelkie informacje dostępne na stronie internetowej: <http://kongres.ipo.pl/>

Autor: Agnieszka Solecka, **IPO.pl**