



FUNDACJA NA RZECZ
KREDYTU HIPOTECZNEGO

Ryzyka banku w zakresie określenia wartości nieruchomości dla celów kredytowych w Polsce na tle trendów w Unii Europejskiej

**Praca zbiorowa pod redakcją naukową
prof. dr hab. Ewy Kucharskiej-Stasiak**

**dr Krzysztof Czerkas
prof. dr hab. Krzysztof Jajuga
dr inż. Zdzisława Ledzion-Trojanowska
dr hab. Jacek Łaszek
dr Lechosław Nykiel
mgr Jolanta Sobotka
dr Edyta Wiśniewska**

Z recenzją prof. dr hab. Marka Bryxa



FUNDACJA NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO

Z E S Z Y T
HIPOTECZNY
33 / 2006

Ryzyka banku w zakresie określenia wartości nieruchomości dla celów kredytowych w Polsce na tle trendów w Unii Europejskiej

**Praca zbiorowa pod redakcją naukową
prof. dr hab. Ewy Kucharskiej-Stasiak**

dr Krzysztof Czerkas

prof. dr hab. Krzysztof Jajuga

dr inż. Zdzisława Ledzion-Trojanowska

dr hab. Jacek Łaszek

dr Lechośław Nykiel

mgr Jolanta Sobotka

dr Edyta Wiśniewska

Z recenzją prof. dr hab. Marka Bryxa

**Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego
Warszawa, 2006 r.**



Redaktor naczelny
dr Agnieszka Drewicz-Tulodziecka

Sekretarz Redakcji
Agnieszka Nierodka

© Copyright by
Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa 2006

Wszelkie prawa zastrzeżone. Kopiowanie, przedrukowywanie,
rozpowszechnianie całości lub fragmentów niniejszej pracy bez
zgody wydawcy zabronione pod groźbą sankcji cywilnych
i karnych.

ISSN 1508 - 5988

Adres Redakcji:

Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego
Al. Stanów Zjednoczonych 68
04-036 Warszawa
tel. +48 22 870 73 60
fax +48 22 870 73 72
e-mail: fundacja@fukrehip.pl
www.fukrehip.pl

Nakład: 300 egz.



SPIS TREŚCI

Słowo wstępne	5
Sylwetki autorów	8
CZĘŚĆ I WYCENA NIERUCHOMOŚCI A RYZYKO KREDYTODAWCY	
1. Wycena nieruchomości jako źródło ryzyka bankowego w procesie ustanawiania zabezpieczenia hipotecznego - prof. zw. dr hab. Ewa Kucharska-Stasiak	11
1.1. Wycena nieruchomości jako element ryzyka kredytodawcy	11
1.2. Metodologia wyceny a ryzyko kredytowe	13
1.2.1. Źródła ryzyka kredytowego na obszarze metodologii wyceny nieruchomości	13
1.2.2. Wycena jako akt określania wartości	13
1.2.3. Cechy nieruchomości i ich wpływ na proces określania wartości	15
1.2.4. Cechy rynku nieruchomości i ich wpływ na proces określania wartości	17
1.2.5. Koncepcja wartości rynkowej jako źródło ryzyka kredytowego	19
1.2.6. Metodologia wyceny jako źródło ryzyka kredytodawcy	22
1.2.7. Praktyka wyceny jako źródło ryzyka kredytodawcy	30
1.2.8. Uwagi końcowe	34
2. Wycena nieruchomości jako sposób pomniejszania indywidualnego ryzyka kredytowego w kredytach komercyjnych i mieszkaniowych - dr Krzysztof Czerkas ...	37
2.1. Funkcje wyceny nieruchomości w procesie zarządzania indywidualnym ryzykiem kredytowym	38
2.2. Praktyka wycen nieruchomości - podejście modelowe	40
2.3. Regulacje prawne a zastosowanie przez banki wycen nieruchomości w procesie zarządzania indywidualnym ryzykiem kredytowym - stan obecny	41
2.4. Ocena indywidualnego ryzyka kredytowego przez banki - stan obecny Rola wyceny nieruchomości	47
2.5. Zakończenie - konkluzja	67
3. Wpływ metodologii wyceny, charakterystyki lokalnego rynku i rodzaju nieruchomości na ryzyko wartości nieruchomości w procesie ustanawiania zabezpieczenia hipotecznego - dr Lechostaw Nykiel	75
3.1. Kategoria wartości nieruchomości przy zabezpieczeniu hipotecznym	76
3.2. Wybór metody wyceny wartości nieruchomości	79
3.3. Wycena podejściem porównawczym	81
3.4. Wycena podejściem dochodowym	83
3.5. Rynek lokalny i rodzaj nieruchomości	85
3.6. Kwalifikacje osób wyceniających nieruchomości	87
3.7. Uwagi na temat roli baz danych o rynku nieruchomości	89
3.8. Podsumowanie	91
4. Wpływ założeń przyjętych do wyceny w podejściu dochodowym na poziom określonej wartości - dr inż. Zdzisława Ledzion-Trojanowska	93
4.1. Rodzaj nieruchomości a rodzaj zastosowanego podejścia do jej wyceny	94
4.2. Dochód kształtujący wartość rynkową	97
4.2.1. Potencjalny dochód brutto (PDB)	97
4.2.2. Efektywny dochód brutto (EDB)	99
4.2.3. Dochód operacyjny netto (DON)	100



4.3.	Modele dochodu w podejściu dochodowym	102
4.4.	Analiza wyniku wyceny jako sprawdzian poprawności założeń	111

CZĘŚĆ II

METODY POMIARU RYZYKA BANKU

1.	Ryzyko kredytowe i metody jego pomiaru - prof. dr hab. Krzysztof Jajuga	115
1.1.	Wprowadzenie	115
1.1.1.	Inwestowanie na rynku nieruchomości	116
1.1.2.	Finansowanie rynku nieruchomości	117
1.2.	Ryzyko kredytowe	118
1.3.	Koncepcja teoretyczna stosowana w modelu	120
1.4.	Ryzyko rynkowe - wprowadzenie do miar ryzyka	121
1.4.1.	Ryzyko stopy procentowej	122
1.4.2.	Ryzyko cen nieruchomości	125

CZĘŚĆ III

CZYNNIKI EGZOGENICZNE JAKO ŹRÓDŁA RYZYKA KREDYTOWEGO

1.	Wpływ cykli koniunkturalnych rynku nieruchomości na poziom wartości rynkowej nieruchomości - dr Edyta Wiśniewska	131
1.1.	Wpływ cykli na poziom wartości rynkowej na przykładzie brytyjskiego rynku nieruchomości	138
1.2.	Cykliczny rozwój rynku nieruchomości na przykładzie rynku nieruchomości biurowych w Warszawie	145
2.	Rynek nieruchomości mieszkaniowych i jego specyfika - dr hab. Jacek Łaszek	155
2.1.	Podstawowe pojęcia, modele, kwestie definicyjne	155
2.2.	Ogólne cechy rynku nieruchomości mieszkaniowych	164
2.3.	Szczególne cechy rynku nieruchomości i ich wpływ na jego funkcjonowanie	169
2.4.	Główne problemy i ryzyka wynikające ze specyfiki rynku nieruchomości mieszkaniowych	170
2.5.	Podstawowe kierunki interwencji państwa, jej ewolucja i próba oceny	174
2.6.	Wybrane problemy budowy rynku mieszkaniowego w Polsce	180
3.	Ryzyka finansowania miast w Polsce na tle stosowanych rozwiązań europejskich - mgr Jolanta Sobolka	187
3.1.	Rozwój miast w wybranych krajach Europy zachodniej	188
3.1.1.	Zmiany koniunktury a strategie rozwoju miast	188
3.1.2.	Rozwój partnerstwa publiczno-prywatnego rekomendowanego przez Komisję Europejską	198
3.1.3.	Perspektywy rozwoju miast w zintegrowanej Unii Europejskiej	201
3.2.	Uwarunkowania strategii rozwoju polskich miast	204
3.2.1.	Zróżnicowanie rozwoju miast w regionach	204
3.2.2.	Bariery i perspektywy rozwoju miast	210
3.2.3.	Zarządzanie ryzykami strategii rozwoju miast	215

„Dynamiczny rozwój rynku kredytów hipotecznych powoduje, iż szczególnie istotna stała się identyfikacja wszystkich ryzyk w obszarze finansowania nieruchomości i umiejętność zarządzania tym ryzykiem. Jest to ważne nie tylko dla banków, ale dla rynku nieruchomości i całego systemu gospodarczego, któremu system bankowy powinien umożliwiać racjonalne funkcjonowanie.”

„Niniejsza publikacja trafnie identyfikuje główne obszary ryzyk kredytowania nieruchomości, odnosząc się zarówno do teorii, jak i praktyki. Zaletą publikacji jest wielostronne ujęcie ryzyka wynikającego z metodyki i praktyki wyceny nieruchomości, jak również nowatorskie spojrzenie na zmianę wartości nieruchomości w cyklu koniunkturalnym. Pozycja przedstawia ponadto wielowątkową specyfikę rynku nieruchomości mieszkaniowych, którą należy uwzględniać w decyzjach kredytowych, a także szersze spojrzenie na modelowanie ryzyka kredytów hipotecznych. W publikacji uwzględniono ryzyka finansowania rozwoju miast, które podejmowane jest w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego i wsparcia finansowego banków w wielu krajach Europy zachodniej, a po uchwaleniu w lipcu 2005 r. odpowiedniej ustawy będzie to możliwe również w Polsce.”

„Publikacja wpisuje się w istniejącą lukę specjalistycznych opracowań, podsumowując kluczowe zagadnienia ryzyk kredytowania nieruchomości, z użyciem zabezpieczenia hipotecznego. Przedstawione w niej treści powinny być upowszechniane wśród **pracowników banków i innych specjalistów** zajmujących się problematyką rynku nieruchomości, a zwłaszcza **rzeczoznawców majątkowych** oraz **studentów** podejmujących tę tematykę w procesie swoich studiów nad bankowością lub rynkiem nieruchomości.”

Prof. dr hab. Marek Bryx

ISSN 1508 - 5988

