

Spis treści

Wprowadzenie	9
------------------------	---

Część I

Światowe mechanizmy i instrumenty finansowania i refinansowania hipotecznego

1. Historyczne uwarunkowania światowego rozwoju bankowości hipotecznej – <i>Agnieszka Bojanowska</i>	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 – <i>Magdalena Kalasińska</i>	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	
– <i>Piotr Lis</i>	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 – <i>Bolesław Meluch</i>	139
9.1. Wymogi międzynarodowe	140
9.2. Zasady emisji listów zastawnych przez banki niemieckie	144
9.3. Propozycje uregulowania emisji <i>covered bonds</i> 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 <i>covered bonds</i>	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	
– <i>Krzysztof Jajuga</i>	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 – <i>hedging</i> z zastosowaniem instrumentów pochodnych	179
11.3.1. Ryzyko stopy procentowej – <i>hedging</i>	180
11.3.2. Ryzyko kursu walutowego – <i>hedging</i>	181
11.3.3. Ryzyko kredytowe – <i>hedging</i>	182
11.3.4. Ryzyko cen nieruchomości – <i>hedging</i>	184
11.3.4.1. Obligacja indeksowana rynku nieruchomości	184
11.3.4.2. Swap rynku nieruchomości	185
11.3.4.3. Kontrakt <i>forward</i> 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 (<i>Credit Default Swap</i>)	189
12.1.2. Swap dochodowy (<i>Total Return Swap</i>)	190
12.1.3. Opcja na spread kredytowy (<i>Credit Spread Option</i>)	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. <i>Investment Property Databank (IPD)</i>	204

13.2.1.2. FTSE UK <i>Commercial Property Index</i>	206
13.2.1.3. <i>National Council of Real Estate Investment Fiduciaries</i> (NCREIF) <i>Property Index</i>	206
13.2.2. Indeksy wykorzystujące ceny transakcyjne.	206
13.2.2.1. <i>Halifax House Price Index</i>	206
13.2.2.2. <i>Nationwide Anglia Building Society House Price Index</i>	207
13.2.2.3. <i>Standard and Poor's/Case and Shiller Index</i>	207
13.2.2.4. <i>Residential Property Index (RPX)</i>	207
13.2.2.5. <i>ZWEX (Zurich Housing Index)</i>	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
16.10.2. Regulacje i podatki w Kanadzie i w USA.	267
16.10.3. Zachowanie konsumentów.	267
16.11. Rynek kredytów hipotecznych w USA i Kanadzie	268
16.11.1. Ubezpieczenia kredytów hipotecznych w Kanadzie i w USA	268
16.11.2. Konwencjonalne kredyty hipoteczne w Kanadzie.	269
16.11.3. Niekonwencjonalne kredyty hipoteczne	269
16.11.3.1. Porównanie spłacalności kredytów hipotecznych w USA i Kanadzie.	269
16.12. Wnioski i rekomendacje dla rynku polskiego oraz możliwości implementacji rozwiązań USA i Kanady na rynku polskim.	270
Bibliografia	273
Zakończenie	275