

*Renata Papież**

BANKI SPÓŁDZIELCZE NA RYNKU KREDYTU NA NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

Wprowadzenie

Rynek nieruchomości to sektor, w którym dokonywane są duże, jednostkowe nakłady kapitałowe na realizację inwestycji. Dlatego jego rozwój w dużym stopniu uzależniony jest od dostępności finansowania, często w formie kredytu bankowego. Jednak specyfika nieruchomości jako aktywu, metody wyceny, czynniki kształtujące zmienność cen wymagają od banków kredytodawców odpowiedniego *know how*. Aktualna obecność wszystkich banków komercyjnych na rynku hipotecznego kredytu na nieruchomości poprzedzona była latami gromadzenia wiedzy i doświadczeń. Banki spółdzielcze weszły na rynek tego rodzaju kredytu znacznie później, bo dopiero na początku lat 2000. Podjęły wyzwanie zmiany strategii konkurencyjnej, polegającej na oferowaniu nie tylko, jak dotychczas, klasycznych kredytów na finansowanie produkcji rolnej, ale i nowoczesnych kredytów dla pozostałych podsektorów: gospodarstw domowych, małych i średnich przedsiębiorstw czy dużych podmiotów gospodarczych. Wymagało to od nich nadrobienia dystansu wobec banków komercyjnych, w zakresie merytorycznej analizy ryzyka kredytowego, a przede wszystkim pozyskania rozległej wiedzy o mechanizmach funkcjonowania rynku nieruchomości. Niezwykle zróżnicowana klasyfikacja nieruchomości ze względu na ich przeznaczenie determinuje rodzaje kredytów nieruchomościowych – co wpływa na ofertę kredytową, będącą wyzwaniem dla banków spółdzielczych. Niemniej jednak, pomimo wielu wyzwań i trudności, banki spółdzielcze posiadają w swojej ofercie kredyty na nieruchomości dla wszystkich podsektorów, a ponadto włączają się w proces finansowania mieszkalnictwa wspieranego przez państwo dotacjami w ramach programu Mieszkanie dla Młodych. Dlatego, celem niniejszego opracowania jest próba określenia roli banków spółdzielczych – zarówno w wymiarze ilościowym, jak i jakościowym – na rynku hipotecznego kredytu na nieruchomości.

* Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, Wydział Finansów.

1. Kredyt na finansowanie nieruchomości – ujęcie formalno-prawne

Polskie ustawodawstwo bankowe regulujące istotę umowy kredytu bankowego szczególnie wskazuje na konieczność wskazania celu finansowania¹. Niejednokrotnie też ekonomiczne uzasadnienie celu kredytowania jest podstawą wydania przez bank kredytodawcę pozytywnej decyzji kredytowej. Jeżeli celem są nakłady finansowe na nieruchomość, konieczne staje się formalne określenie przedmiotu finansowania. W praktyce określenie pojęcia nieruchomości jest wielowymiarowe, szczególnie ze względu na jej charakter oraz przeznaczenie funkcjonalne. Jednak przyjmując perspektywę banku kredytodawcy, najistotniejsze jest, jakie potrzeby ma zaspokajać kredytowana nieruchomość – mieszkaniowe osób fizycznych czy inwestycyjne podmiotów gospodarczych. Głównie ta różnica determinuje określenie źródła spłaty kredytu, co jest podstawą szacowania ryzyka kredytowego i zarazem opiniowania o zdolności kredytowej kredytobiorcy. Ze względu na niejednoznaczność dotychczas sytuację osób fizycznych finansujących kredytem bankowym zakup nieruchomości dla celów inwestycyjnych, a nie zaspokajania potrzeby mieszkaniowej – powzięto decyzję o uregulowaniu tej kwestii w ramach Unii Europejskiej. W Dyrektywie hipotecznej z dnia 4.02.2014 zaleca się uznawanie i analizowanie jako źródeł spłaty kredytu przychodów z czynszów najmu osiągniętych przez osobę fizyczną². Dodatkowo, w znaczącym stopniu różnorodność charakteru nieruchomości przekłada się na ofertę kredytową banków. Oferta produktowa kredytów na nieruchomości bezpośrednio odzwierciedla rodzaje nieruchomości, będące przedmiotem formalnej klasyfikacji. Specyfika nieruchomości to zarazem specyficzny cel hipotecznego kredytu na jej finansowanie.

Zróznicowany charakter nieruchomości niejednokrotnie decyduje o trudności w poprawności ich wyceny³. Decyduje o tym głównie cecha jakościowa (lokalizacja) spośród wszystkich podstawowych ekonomicznych cech nieruchomości, znajdujących się w literaturze przedmiotu. Identyfikacja tych cech od kilkadziesiąt lat nie uległa *de facto* zmianie. Zarówno E.M. Fisher⁴ w latach 50., J.J. Dasso

¹ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe, Dz. U. 2002, nr 72, poz. 665, z późn. zm., art. 69.

² Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi, Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej z dnia 28.02.2014, L 60/34.

³ M. Cicharska, Ł. Reksa, *Nieruchomość jako przedmiot finansowania*, w: G. Głównka, *Nieruchomość, kredyt, hipoteka*, Poltext, Warszawa 2008, s. 18–19.

⁴ E.M. Fisher, *Economic Characteristics of Private Property in Urban Land and Improvements*, NBER Publishing 1951, s. 9–11.

i A.A. Ring⁵, jak i współcześnie redaktorzy Rockwell Publishing⁶, czy w polskiej literaturze E. Kucharska-Stasiak⁷, wskazują, iż głównymi cechami nieruchomości pod względem ekonomicznym są:

- deficytowość (niedobór) – z punktu widzenia cech takich jak położenie, rozwiązania architektoniczne, istnieje niewystarczająca liczba nieruchomości w stosunku do potrzeb na nie zgłaszanych,
- lokalizacja – obejmuje cechy lokalizacji fizycznej oraz położenia wpływającego na wymiar ekonomiczny. Sposób użytkowania nieruchomości, jak i możliwości jego zmiany są w znacznym stopniu konsekwencją położenia, otoczenia oraz dostępności nieruchomości,
- wysoka kapitałochłonność – efektem tej cechy ekonomicznej są wysokie nakłady na zakup gruntu i wybudowanie obiektu. Konsekwencją zwykle jest konieczność korzystania z zewnętrznych źródeł finansowania, długi okres zwrotu wyłożonego kapitału oraz konieczność ponoszenia nakładów finansowych na modernizację,
- mała płynność – brak łatwości oraz pewności sprzedaży lub zamiany nieruchomości za jej cenę rynkową lub zbliżoną. Trudność osiągnięcia szybkiego zwrotu na kapitale może zniechęcać do inwestowania w nieruchomości.

Powyższe, ekonomiczne, cechy nieruchomości mają bezpośredni wpływ na określenie wielkości kwoty kredytu hipotecznego, jaką gotów jest bank udostępnić kredytobiorcy. Subiektywna ocena wpływu poszczególnych ekonomicznych parametrów nieruchomości przez bank może być odmienna od wyceny dokonywanej przez rynek. Szczególnie rozbieżność ta widoczna jest w okresach podwyższonej dynamiki zdarzeń na rynku nieruchomości, czyli w warunkach hossy lub bessy. W okresie gwałtownych wzrostów cen na rynku nieruchomości, mających swoje źródło w dużej dynamice rozwoju gospodarczego, wspieranego optymizmem gospodarstw domowych i przedsiębiorców – chęć do podejmowania inwestycji na rynku nieruchomości wzrasta. W wyniku presji popytu na ceny rośnie wycena rynkowa nieruchomości, natomiast wycena bankowa – dla potrzeb zabezpieczenia spłaty kredytu hipotecznego – nie podlega takim naciskom rynku. Mając na uwadze możliwość zaistnienia w przyszłości spadków cen, wręcz nawet kryzysu – banki starają się realistycznie dokonywać szacowania wartości. Specjalistyczne banki hipoteczne wręcz zobowiązane są do stosowania procedury bankowo-hipotecznej wyceny nieruchomości, która ma zagwarantować stabilne zabezpieczenie portfela kredytowego.

⁵ J.J. Dasso, A.A. Ring, *Real Estate: Principles and Practices*, Prentice Hall College Div. 1989, s. 379.

⁶ *Real Estate Principles*, red. Rockwell Publishing Company, Bellevue 2006, s. 33–34.

⁷ E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomości a rynek*, PWN, Warszawa 2006, s. 32.

2. Czynniki kształtujące strukturę i dynamikę portfela kredytu hipotecznego w polskim sektorze bankowym

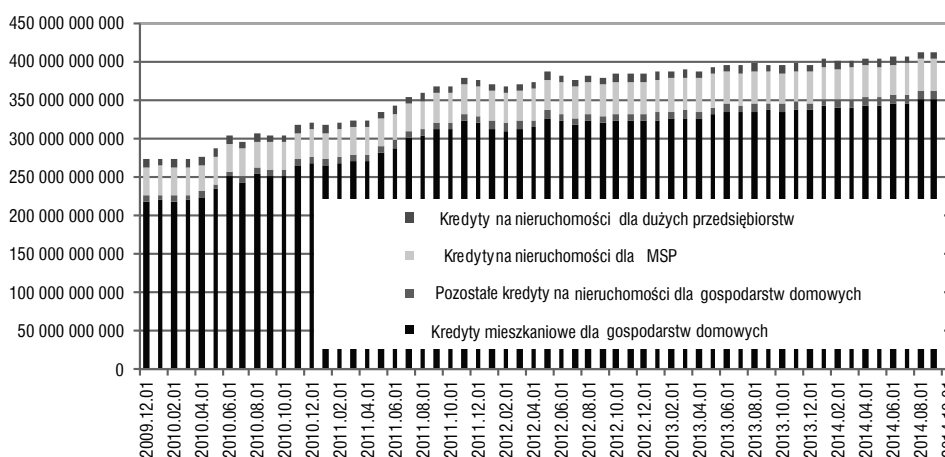
O charakterze rynku kredytu bankowego na nieruchomości w Polsce decydują niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, których źródło ma swoje korzenie jeszcze w poprzednim systemie społeczno-gospodarczym. Mniejsze znaczenie ma kredyt na nieruchomości inwestycyjne dla podmiotów gospodarczych⁸. Począwszy od pierwszych lat transformacji systemowej – z braku kapitału na rodzimym rynku prywatnym i bankowym – inwestycje na nieruchomości komercyjne finansowane były przez inwestorów zagranicznych, zaciągających kredyty w bankach krajów ich pochodzenia. Natomiast, począwszy od 1992 r., kiedy rozpoczął działalność Fundusz Hipoteczny, wysiłki polskiego sektora bankowego były ukierunkowane na rozwijanie oferty produktowej w zakresie finansowania mieszkalnictwa. Dlatego w strukturze portfela kredytu na nieruchomości całego polskiego sektora bankowego dominuje mieszkaniowy kredyt hipoteczny (rysunek 1). Skala jego udziału oraz dynamika przyrostu – szczególnie w latach 2004–2008 – spowodowały, iż podlega on specjalnej uwadze nadzoru finansowego. Niebagatelny wpływ na jej wzmożenie ma niestabilna sytuacja finansowa kredytobiorców. Co prawda, spośród wszystkich rodzajów kredytów dla gospodarstw domowych jest to kredyt najlepiej spłacalny, jednak wiadomo, iż o dyscyplinie dłużników decyduje głównie widmo egzekucji z nieruchomości mieszkaniowej, która stanowi zabezpieczenie spłaty tego kredytu.

Dynamika rozwoju oferty produktowej banków skierowanej na finansowanie mieszkalnictwa jest wzajemnie powiązana z rozwojem rynku mieszkaniowego. Z aktualnej perspektywy uzasadniona jest teza, iż o możliwości zakupu mieszkań w czasie boomu zdecydowała dostępność kredytu bankowego. W okresie wzrostu gospodarczego 2004–2008 Narodowy Bank Polski nie prowadził nadmiernie ekspansywnej polityki kredytowej, nie obniżał stóp procentowych, aby pozwolić bankom obniżyć koszt kredytu, a mimo to banki znalazły rozwiązanie pozwalające obniżyć próg dostępności kredytu. Kredyty indeksowane do kursu walut obcych, najpierw do dolara amerykańskiego, a później do franka szwajcarskiego pozwoliły ok. 800-tysięcznej grupie kredytobiorców zaciągnąć kredyt hipoteczny na mieszkanie,

⁸ Zgodnie z MSR 40 „nieruchomość inwestycyjna to nieruchomość (grunt, budynek lub część budynku albo oba te elementy), które właściciel lub leasingobiorca w leasingu finansowym traktuje jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymuje w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości, względnie obie te korzyści, przy czym nieruchomość taka nie jest: a) wykorzystywana przy produkcji, dostawach dóbr, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych, ani też, b) przeznaczona na sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki”.

a następnie doświadczyć negatywnych konsekwencji zmaterializowania się ryzyka walutowego. Towarzyszący ówczesnemu wzrostowi gospodarczemu optymizm – jak i brak doświadczenia gospodarstw domowych na rynku finansowym – skutecznie stymulował bankę nieruchomościową. Rozwój rynku mieszkaniowego w Polsce niewątpliwie wiązał się ze wzrostem dobrobytu, którego efektem jest wzrost poziomu i jakości życia. „Między rozwojem gospodarczym a rozwojem rynku nieruchomości istnieje sprzężenie zwrotne: rozwój gospodarczy pobudza rynek nieruchomości, a procesy zachodzące na rynku nieruchomości wpływają na rozwój gospodarczy.

Rysunek1. Wolumen i struktura podmiotowa kredytu na nieruchomości w polskim sektorze bankowym (w PLN)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Komisji Nadzoru Finansowego, http://www.knf.gov.pl/opracowania/sektor_bankowy/dane_o_rynku/Dane_miesieczne.html

Globalizacja gospodarki wywołuje ruch ludności, ruch kapitału, a w efekcie również ruch na rynku mieszkaniowym⁹. Czynniki te były głównymi determinantami sytuacji na rynku mieszkaniowym w Polsce. Należy je powiązać także z czynnikami natury demograficznej, które kształtują zmienne w czasie potrzeby mieszkaniowe, decydując o preferencjach mieszkaniowych i aktywności w pozyskiwaniu mieszkań przez gospodarstwa domowe. Zmiany wzorców zachowań, mentalności, stylu życia, pozycji rodziny oraz priorytetów społeczeństwa skutkują zmianą zachowań i preferencji na rynku mieszkaniowym. Funkcja mieszkania i zaspokajane potrzeby są zmienne w czasie, a mieszkanie staje się wyróżnikiem statusu materialnego w społeczeństwie

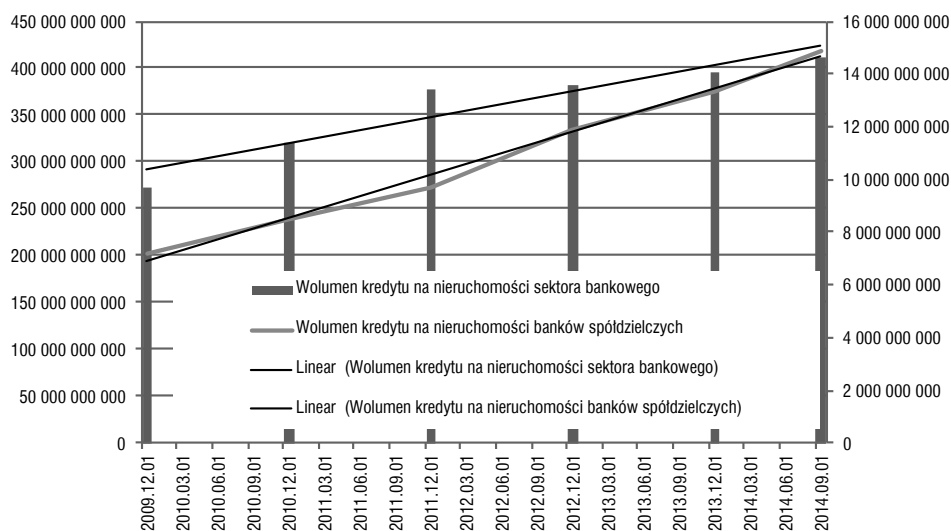
⁹ I. Foryś, *Spoleczno-gospodarcze determinanty rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce. Ujęcie ilościowe*, „Rozprawy i Studia” 2011, t. 793, Uniwersytet Szczeciński, s. 15.

konsumpcyjnym. Wyże demograficzne pobudzają rynek mieszkaniowy w momencie wchodzenia w wiek produkcyjny, natomiast starzenie się społeczeństwa zmienia potrzeby i oczekiwania w stosunku do mieszkania oraz narzuca kierunek rozwiązań rynkowych.

Rozwój rynku nieruchomości wsparty kapitałem kredytowym był możliwy nie tylko dzięki zainteresowaniu kredytobiorców kredytem hipotecznym, ale i włączeniu się kolejnych banków ze swoimi ofertami kredytowymi do systemu finansowania rynku nieruchomości. Początkowo ofertę hipoteczną posiadały duże banki uniwersalne z PKO BP SA jako liderem kosztowym na rynku. Natomiast z czasem, wraz z przyspieszeniem dynamiki rozwoju rynku i wzrostu cen nieruchomości, pojawiała się oferta mniejszych banków, które miały przewagę dostępu internetowego ze swoimi produktami, np. mBank lub Multibank. Nowo wchodzące na rynek kredytu hipotecznego podmioty musiały podjąć wysoce ryzykowną strategię, aby przejąć potencjalnych klientów innych banków. Sednem efektywnej strategii w takich warunkach była akceptacja przez bank wyższego poziomu ryzyka kredytowego, czyli liberalizacja wymogów w zakresie zdolności kredytowej wobec kredytobiorców. W grę wchodziło również wykorzystanie w tym celu technik, jakimi są indeksacja kredytu do kursu walut obcych, nadmierne wydłużanie okresu spłaty (nawet do 40 lat), zastosowanie współczynnika LtV do 110% (celem pokrycia kosztów cywilno prawnych związanych z przeprowadzeniem transakcji kupna nieruchomości przez kredytobiorcę).

Z punktu widzenia rachunku ekonomicznego banków kredytujących nieruchomości, a szczególnie nieruchomości mieszkaniowe – oferta produktowa w tej grupie zawsze była rentowna. Również banki spółdzielcze, opierając się na powyższych przesłankach, włączyły się do grupy kredytodawców hipotecznych. W ich wypadku spowodowało to konieczność podniesienia poziomu merytorycznego kadry bankowej w zakresie procedury kredytowania nieruchomości głównie ze względu na fakt braku doświadczenia w ocenie ryzyka inwestycyjnego związanego z rynkiem nieruchomości mieszkaniowych. W efekcie podjętych działań od wielu lat banki spółdzielcze – podobnie jak i cały sektor bankowy w Polsce – cechuje liniowy wzrost wolumenu portfela kredytu na nieruchomości (rysunek 2). Przy czym dwukrotnie wyższa jest dynamika przyrostu portfela banków spółdzielczych – 107% (stan na III kw. 2014 r., gdzie koniec 2009 r. = 100) niż reszty sektora bankowego, którego dynamika wynosi 51%. Na koniec 2009 r. udział kredytu na nieruchomości banków spółdzielczych w portfelu tego rodzaju kredytu całego sektora bankowego wynosił 2,6%, a w III kw. 2014 r. wzrósł do 3,6%.

Rysunek 2. Wolumen kredytu na nieruchomości w sektorze bankowym. Udział portfela kredytu na nieruchomości banków spółdzielczych (w PLN)



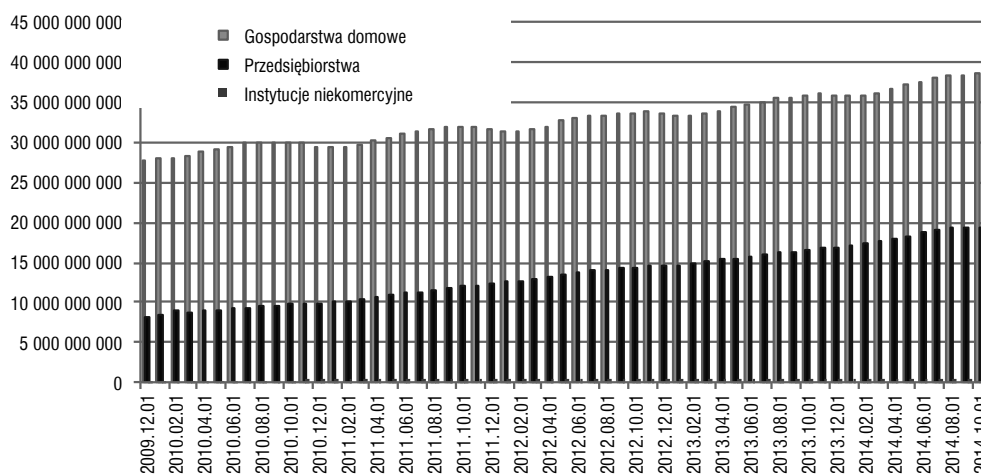
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Komisji Nadzoru Finansowego, http://www.knf.gov.pl/opracowania/sektor_bankowy/dane_o_rynku/Dane_miesieczne.html

3. Portfel kredytowy segmentu banków spółdzielczych

Sektor bankowości spółdzielczej jest bardzo zróżnicowany. Banki spółdzielcze utożsamiane są z tradycyjnym wizerunkiem małych podmiotów, słabych kapitałowo, o lokalnym zasięgu oddziaływania, nieangażujących się w skomplikowane instrumenty finansowe, aby nie obciążać aktywów nadmiernym ryzykiem. Takie banki mają jeszcze swoje miejsce w sektorze, a ich przewagą konkurencyjną jest zaufanie klientów, co ma również duże znaczenie, jeśli bank staje się kredytodawcą. Ma możliwość bowiem pozyskania wiarygodnej informacji o czynnikach ryzyka, co przekłada się na jakość portfela kredytowego. Jednak konkurencyjne otoczenie oraz zmiany regulacyjne preferujące centralizację spowodowały, iż w efekcie silniejsze kapitałowo podmioty doprowadziły do zmian strukturalnych w segmencie bankowości spółdzielczej. Możliwość zrzeszania się banków spółdzielczych pod sztandarem jednego z nich, (BPS SA i 365 podległych mu banków; SGB-Bank SA i 256 banków; KBS SA jako jedyny bank spółdzielczy funkcjonujący samodzielnie) powoduje większe możliwości dostępu do nowoczesnego *know how* w zakresie procedur instrumentów finansowych, w tym szczególnie kredytowych, ale równocześnie

ogranicza samodzielność w podejmowaniu decyzji. Niewątpliwie udział w sieci bankowej rozszerza zakres potencjalnej grupy klientowskiej, ale to negatywnie wpływa na dostępność informacji o nowych klientach. Stają się oni anonimowi, a zatem stanowią dla banku grupę podwyższonego ryzyka kredytowego. Bez względu jednak na to, czy bank spółdzielczy funkcjonuje autonomicznie, czy w ramach zrzeszenia, jego baza klientowska to przede wszystkim gospodarstwa domowe (klienci indywidualni) oraz małe przedsiębiorstwa (rysunek 3).

Rysunek 3. Podmiotowa struktura portfela kredytowego banków spółdzielczych (w PLN)



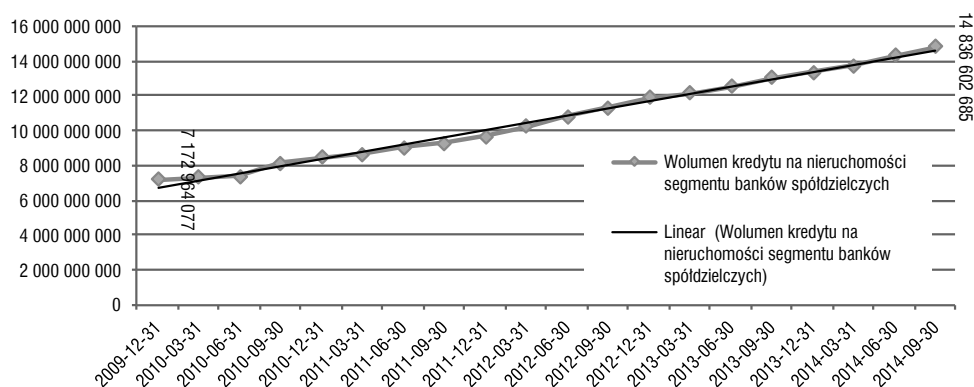
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Komisji Nadzoru Finansowego, http://www.knf.gov.pl/opracowania/sektor_bankowy/dane_o_rynku/Dane_miesieczne.html

Determinuje taką strategię zwyczajowa orientacja na klienta, jakim jest rolnik indywidualny. W efekcie banki spółdzielcze mają odmienną od banków komercyjnych strukturę portfeli kredytowych, gdzie wysoki udział ma kredyt dla rolników indywidualnych. Co więcej, ok. 60% tego portfela stanowią kredyty preferencyjne. Kredyty dla rolników charakteryzują się generalnie najlepszą jakością wśród kredytów dla wszystkich podsektorów wchodzących w skład gospodarstw domowych, w szczególności dotyczy to kredytów preferencyjnych (wskaźnik kredytów zagrożonych w bankach spółdzielczych na koniec września 2014 r. wynosił 0,8%).

W portfelu kredytów dla gospodarstw domowych jedną z najważniejszych pozycji – obok kredytu konsumpcyjnego – stanowi kredyt na nieruchomości. Jak wspomniano, jego wolumen od 2009 r. przyrasta liniowo. W ciągu pięciu lat wartość należności z tego tytułu wzrosła z ok. 7 mld PLN do niemal 15 mld PLN (rysunek 4) w okresie, który był opiniowany jako jeden z najtrudniejszych zarówno dla sektora

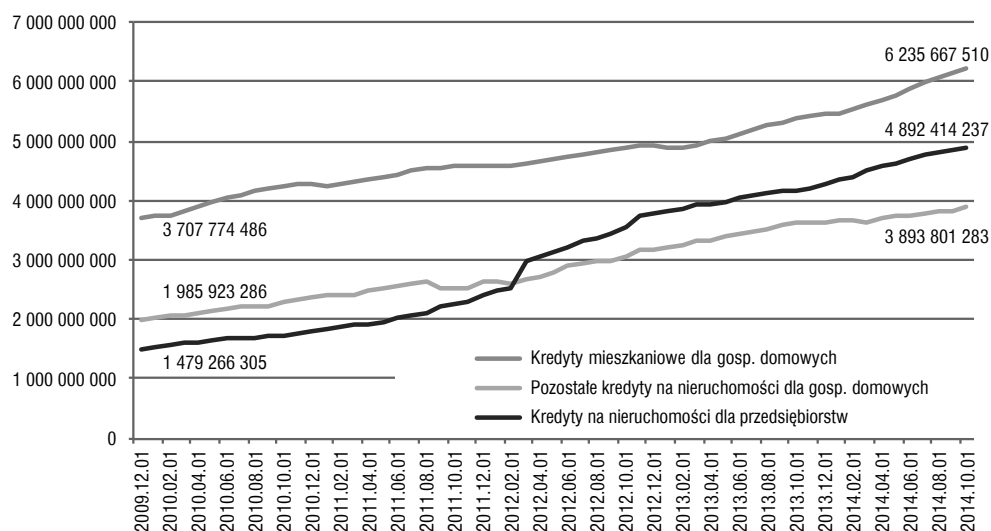
bankowego, jak i dla rynku nieruchomości. Cechą charakterystyczną tego portfela (podobnie jak w wypadku sektora banków komercyjnych) jest dominujący udział hipotecznego kredytu mieszkaniowego (rysunek 5).

Rysunek 4. Wolumen portfela kredytu na nieruchomości banków spółdzielczych (w PLN) – trend liniowy



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Komisji Nadzoru Finansowego, http://www.knf.gov.pl/opracowania/sektor_bankowy/dane_o_rynku/Dane_miesieczne.html

Rysunek 5. Struktura przedmiotowa portfela kredytu na nieruchomości banków spółdzielczych (w PLN)

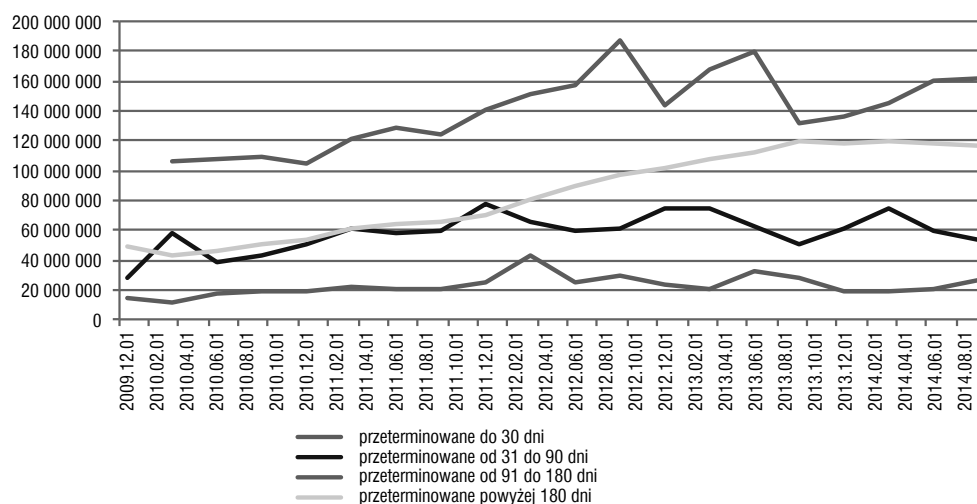


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Komisji Nadzoru Finansowego, http://www.knf.gov.pl/opracowania/sektor_bankowy/dane_o_rynku/Dane_miesieczne.html

Obok portfela kredytu mieszkaniowego na uwagę zasługuje bardzo wysoka dynamika przyrostu portfela kredytu na nieruchomości dla przedsiębiorstw, głównie dla sektora MŚP. W analizowanym okresie (stan na 30.09.2014, gdzie 2009 r. = 100) dynamika przyrostu tego portfela wyniosła 230%. Obok portfela mieszkaniowego jest to jeden z najbardziej rozwijających się zakresów aktywności kredytowej banków spółdzielczych. Wynik ten jest imponujący, gdyż budowa tego portfela przypadła na okres, kiedy niektóre banki komercyjne wręcz zawiesiły kredytowanie małych przedsiębiorstw z powodu braku zaufania do ich rzeczywistej kondycji finansowej (okres 2009–2010, na początku którego miała miejsce tzw. zima kredytowa). Lepsza znajomość lokalnego rynku przez banki spółdzielcze spowodowała, iż możliwa stała się weryfikacja zdolności kredytowej rolników i przedsiębiorców indywidualnych, a w konsekwencji lepsza jest jakość tego portfela w bankach spółdzielczych niż w bankach komercyjnych.

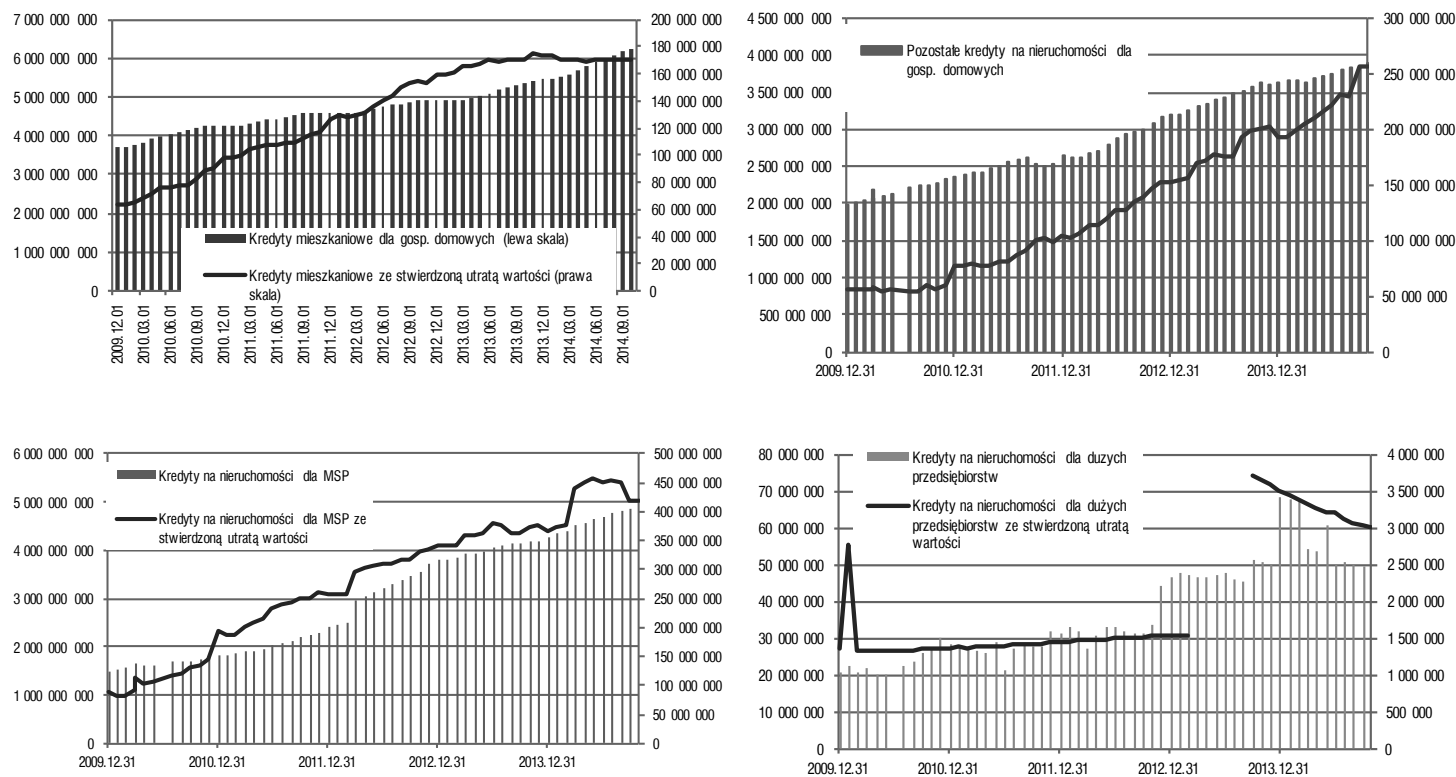
Generalnie jakość portfela kredytów na nieruchomości banków spółdzielczych jest względnie dobra – zarówno pod względem opóźnień terminu spłaty, jak i wolumenu kredytu ze stwierdzoną utratą wartości nie odbiega od przeciętnego poziomu dla sektora bankowego ogółem (rysunek 6 i 7). Symptomatyczne jest ustabilizowanie się na poziomie ok. 170 mln PLN wartości kredytu mieszkaniowego ze stwierdzoną utratą wartości, nieustannie od połowy 2013 r.

Rysunek 6. Kredyt na nieruchomości banków spółdzielczych o opóźnionej spłacie (w PLN)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Komisji Nadzoru Finansowego, http://www.knf.gov.pl/opracowania/sektor_bankowy/dane_o_rynku/Dane_miesieczne.html

Rysunek 7. Jakość portfela kredytu na nieruchomości banków spółdzielczych – udział kredytów ze stwierdzoną utratą wartości (w PLN)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Komisji Nadzoru Finansowego, http://www.knf.gov.pl/opracowania/sektor_bankowy/dane_o_rynku/Dane_miesieczne.html

Podsumowanie

Dokonując oceny działalności sektora banków spółdzielczych w zakresie kredytowania nieruchomości jedynie na podstawie syntetycznych danych ilościowych, można by lapidarnie stwierdzić, iż jego udział w portfelu kredytowym na nieruchomości całego sektora bankowego wynosi jedynie 3,6% (stan na 30.09.2014). Jednak, uwzględniając liniowy przyrost wolumenu tego portfela w okresie ostatnich kilku trudnych lat, należy podkreślić, iż banki spółdzielcze nie ustępowały bankom komercyjnym. Dynamika przyrostu portfela kredytu na nieruchomości w bankach spółdzielczych była dwukrotnie większa niż w bankach komercyjnych, co znaczy, iż banki spółdzielcze z powodzeniem realizują strategię dyferencjacji, przywództwa jakościowego, która pozwala przyciągnąć kredytobiorców chętnych skorzystać z oferty kredytowej banków spółdzielczych. Jednak nie przekłada się to na ostateczne wyniki finansowe banków spółdzielczych, gdyż spadające wyniki z tytułu odsetek, jak i prowizji, wpływają na spadek ich zyskowności. Niestety, jest to konsekwencja wysokich kosztów działalności, z których obniżaniem banki spółdzielcze zmagają się od lat. Dodatkowo, nadchodzące zmiany regulacyjne oraz organizacyjne związane z centralizacją nie ułatwią osiągnięcia wysokiej efektywności. Faktem jest jednak, iż na rynku nieruchomości banki spółdzielcze powoli zaznaczają swoją obecność.

Bibliografia

- Cicharska M., Reksa Ł., *Nieruchomość jako przedmiot finansowania*, w: G. Główska, *Nieruchomość, kredyt, hipoteka*, Poltext, Warszawa 2008.
- Dasso J.J., Ring A.A., *Real Estate: Principles and Practices*, Prentice Hall College Div. 1989.
- Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi, Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej z dnia 28.02.2014, L 60/34.
- Fisher E.M., *Economic Characteristics of Private Property in Urban Land and Improvements*, NBER Publishing 1951.
- Foryś I., *Społeczno-gospodarcze determinanty rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce. Ujęcie ilościowe*, „Rozprawy i Studia” 2011, t. 793, Uniwersytet Szczeciński.
- Kucharska-Stasiak E., *Nieruchomości a rynek*, PWN, Warszawa 2006.
- Real Estate Principles*, red. Rockwell Publishing Company, Bellevue 2006.
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe, Dz.U. 2002, nr 72, poz. 665, z późn. zm.

Dane ilościowe Komisji Nadzoru Finansowego w formacie xls, dostępne na stronie: http://www.knf.gov.pl/opracowania/sektor_bankowy/dane_o_rynku/Dane_miesieczne.html

Co-operative Banks on the Mortgage Market in Poland

The main aim of the article is defining the role of co-operative banks – both in quantitative and qualitative aspects – on the mortgage market in Poland. Residential and commercial mortgage financing in the Polish banking sector is dominated by a big commercial banks. Both the co-operative banks and specialized mortgage banks have a marginal importance in this market. However, co-operative banks using their attributes, i.e. better knowledge of the local market and gradually accumulated know how and experience, increase very slowly their market share.

Keywords: co-operative banks, credits, mortgages, real estate financing

Les banques coopératives sur le marché hypothécaire en Pologne

L'objectif principal de l'article est de définir le rôle des banques coopératives dans les aspects quantitatifs et qualitatifs sur le marché hypothécaire en Pologne. Le financement hypothécaire résidentiel et commercial dans le secteur bancaire polonais est dominé par les grandes banques commerciales. Les banques coopératives et banques hypothécaires spécialisées ont une importance marginale sur ce marché. Cependant, les banques coopératives augmentent très lentement leur part de marché, car elles utilisent leurs attributs, tels que: leur meilleure connaissance du marché local ou leur savoir-faire et leur expérience accumulés progressivement.

Mots-clés: les banques coopératives, les crédits, les prêts hypothécaires, le financement de l'immobilier

Кооперативные банки на рынке ипотечного кредитования в Польше

Основной целью статьи является определение роли кооперативных банков – как в количественном, так и в качественном аспекте – на рынке ипотечного кредитования в Польше. В польском банковском секторе в области ипотечного кредитования жилой и коммерческой недвижимостей доминируют крупные коммерческие банки. Кооперативные банки и специализированные ипотечные банки имеют второстепенное значение на этом рынке. Тем не менее, кооперативные банки, используя свои атрибуты, т. е. лучшее знание местного рынка, и постепенно накапливая ноу-хау и опыт, очень медленно увеличивают свою долю на рынке.

Ключевые слова: кооперативные банки, кредиты, ипотека, финансирование недвижимости