

Barriere rozwoju bankowości hipotecznej w Polsce

Piotr Koziński, mgr
absolwent Wydziału Nauk Ekonomicznych UW

W krajach wysoko rozwiniętych poziom budownictwa mieszkaniowego i handlu nieruchomościami jest wyznacznikiem stanu gospodarki narodowej oraz bogactwa społeczeństwa. Inwestycje mieszkaniowe, zarówno budowa nowych domów, jak i remonty oraz modernizacje starej substancji mieszkaniowej, są kołem zamachowym całej gospodarki.

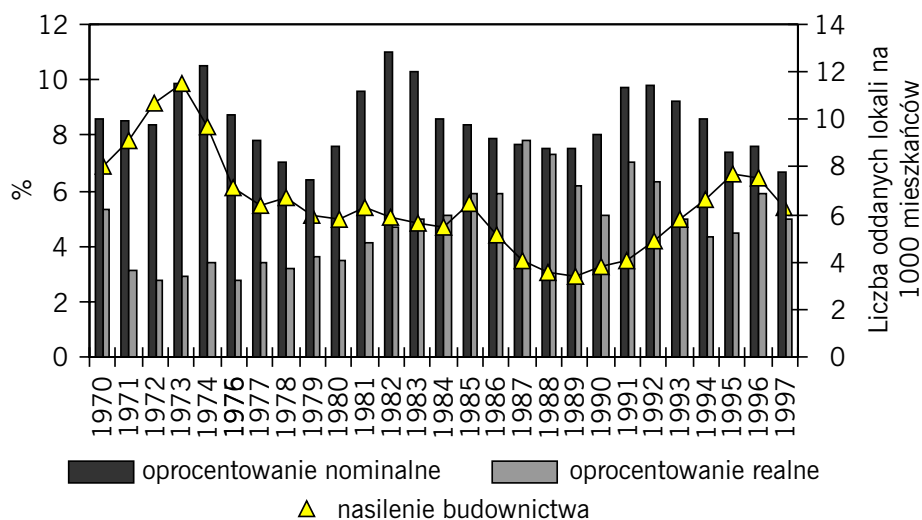
W Polsce problem ten doczekał się pierwszych opracowań już ponad sześćdziesiąt lat temu, kiedy to E. Lipiński w swoich rozważaniach podkreślał wagę związku tegoż sektora i koniunktury gospodarczej. Uważał, że już relatywnie nieduży wzrost popytu na mieszkania daje nieporównywalnie większe uruchomienie produkcji i zatrudnienie krajowych sił wytwórczych [Lipiński, 1937], co przy obecnej sytuacji ekonomicznej naszego kraju jest szczególnie warte podkreślenia. Wydawać by się więc mogło, iż w warunkach poważnego deficytu mieszkaniowego, z jakim mamy dzisiaj do czynienia, kredyt hipoteczny jako jedno z fundamentalnych źródeł finansowania budownictwa będzie szeroko wykorzystywany. Tymczasem, pomimo nowych uregulowań prawnych, ten instrument finansowy odgrywa marginalną rolę.

Z takim stanem rzeczy mamy do czynienia nie tylko w Polsce, ale także na Węgrzech, w Czechach i na Słowacji [The Urban Institute, 1999, s. 17]. Wynika z tego, że problem ten może dotyczyć gospodarek państw będących tuż po lub w okresie transformacji systemowej. W krajach tych nie są spełnione podstawowe warunki sprawnego działania tego instrumentu finansowego, a więc nie ma relatywnie niskich stóp procentowych, stabilnego tempa wzrostu gospodarczego i stabilności samej gospodarki.

Rys. 1.

Zestawienie intensywności budownictwa mieszkaniowego oraz cen kredytu hipotecznego w RFN (1970–1996)

Fragment pracy magisterskiej pt. *Rozwój bankowości hipotecznej w Polsce w latach 1992–2000* napisanej pod kierunkiem prof. dr. hab. K. Opolskiego i obronionej w lipcu 2001 na WNE UW.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie: [Zębala M., 2000 s. 109-115].

Jak ważnym czynnikiem ekonomicznym jest poziom oprocentowania, widać na rys. 1. Pokazana jest na nim zależność pomiędzy liczbą oddanych do użytku mieszkań na 1000 mieszkańców (intensywność budownictwa) a ceną realną i nominalną kredytu hipotecznego w Niemczech. Obserwując ten wykres, można stwierdzić, że wysokość oprocentowania kredytu mieszkaniowego ma istotny wpływ na koniunkturę w budownictwie mieszkaniowym, która oczywiście pozostaje w ścisłym związku z liczbą udzielanych pożyczek. Nic więc dziwnego, że tenże instrument w Polsce, gdzie jego cena utrzymuje się na poziomie kilkunastu procent, nie cieszy się dużą popularnością. Bardziej atrakcyjne są pożyczki nominowane w euro lub w dolarach o realnym oprocentowaniu zbliżonym do poziomu europejskiego (7-7,5 procent). Jednak w przypadku tego typu transakcji dochodzi dodatkowy element, jakim jest ryzyko kursowe, które znacznie obniża konkurencyjność tej oferty.

Nie tylko wysokie koszty obsługi kredytu hipotecznego odstraszały potencjalnych klientów. Także koszty uzyskania w znaczny sposób zmniejszają zainteresowanie nim. Produkty oferowane na polskim rynku podlegają niezwykle ostrym wymaganiom, które nie zawsze są usprawiedliwione sytuacją ekonomiczną. Skomplikowane procedury ustanawiane przez banki działają na niekorzyść klienta, czyli pośrednio i na same instytucje finansowe. Potencjalny kredytobiorca, zanim udowodni swoją wypłacalność, musi odwiedzić kilka urzędów w celu zdobycia niezbędnych zaświadczeń.

Wysoki stopień biurokratyzacji, zarówno w jednostkach samorządowych, jak i w samych bankach, wiąże się oczywiście z dodatkowymi opłatami. Koszty rosną w zależności od wartości kredytowanej nieruchomości, ale także od jej rodzaju. I tak opłata za wykonanie ekspertyzy określającej bankowo-hipotecz-

na wartość może wynieść od 500 złotych dla lokalu mieszkaniowego do powyżej 1000 dla domu jednorodzinnego. Do tego dochodzą prowizje za różnego rodzaju usługi przygotowawcze i ewentualnie odsetki karne za zwłokę. Tabela 1. przedstawia opłaty i prowizje od klientów indywidualnych w RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny S.A. Nie są one małe, a przecież jest to bank, który z racji swojej specjalizacji powinien udzielać pożyczek na warunkach bardziej konkurencyjnych niż instytucje uniwersalne.

W przypadku kredytu na nieruchomości komercyjnej opłaty te są znacznie wyższe. Koszt wykonania wspomnianej ekspertyzy może przekroczyć 60 tys. złotych, co przy inwestycjach wielkich koncernów nie odgrywa większej roli, ale przy projektach mniejszych, często rodzinnych firm, ma istotne znaczenie. Trzeba podkreślić, że to właśnie przede wszystkim tego typu przedsiębiorstwa chciałyby skorzystać z pomocy banków i to one wytwarzają dużą część produktu krajowego.

Tabela 1.

Opłaty i prowizje bankowe dla klientów indywidualnych w RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny S.A. (stan na dzień 10.05.2001)

Lp.	RODZAJ OPŁATY	WYSOKOŚĆ
1	Opłata za przyjęcie wniosku	od 100 PLN do 200 PLN
2	Prowizja za przygotowanie promesy kredytowej	kwota stanowiąca do 1% przyznanego kredytu
3	Prowizja za przygotowanie kredytu	kwota stanowiąca do 1,5% przyznanego kredytu
	Łącznie prowizja za przygotowanie promesy kredytowej oraz prowizja za przygotowanie kredytu nie przekroczą kwoty stanowiącej do 1,5% przyznanego kredytu	
4	Prowizja za zaangażowanie	kwota stanowiąca 1% p.a. kwoty postawionej do dyspozycji
5	Prowizja za przygotowanie aneksu	100 PLN
	+ w przypadku podwyższenia kwoty kredytu	stawka prowizji za przygotowanie kredytu x podwyższona kwota kredytu
	+ w przypadku przedłużenia okresu kredytowania	stawka prowizji za przygotowanie kredytu plus kwota pozostała do spłaty
6	Prowizja rekompensacyjna — z tytułu spłaty kredytu (części kredytu) przed terminem określonym w umowie kredytu	dla kredytów o zmiennym oprocentowaniu: kwota stanowiąca 1,5% kwoty kredytu (części kredytu) spłaconego(-nej) przed terminem określonym w umowie kredytu
7	Odsetki od zadłużenia przeterminowanego	dla kredytów o zmiennym oprocentowaniu w PLN — 200% oprocentowania podstawowego określonego w umowie kredytu, dla kredytów w innych walutach niż PLN — 200% kredytu lombardowego

Źródło: dane RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny S.A.

Relatywnie wysokie koszty uzyskania i obsługi pożyczki hipotecznej w istotny sposób ograniczają zdolność kredytową statystycznego Polaka. Średnie dochody społeczeństwa w porównaniu z cenami mieszkań są w chwili obecnej

zbyt niskie, aby kredyt hipoteczny, pomimo swojego preferencyjnego charakteru, stał się powszechnie dostępnym źródłem finansowania. Także przez kilka najbliższych lat relacja ta nie ulegnie gwałtownej zmianie, do tego potrzeba bowiem kilkunastu lat systematycznego wzrostu gospodarczego i związanego z nim powiększenia się zamożności społeczeństwa. Według oceny ekspertów z The Urban Institute należy się liczyć z możliwością wydłużenia się okresu pomiędzy wzrostem dochodu a zwiększeniem się popytu na długoterminowe pożyczki w krajach będących w trakcie przemian gospodarczych [The Urban Institute, 1999, s. 23].

W warunkach, gdy przychody gospodarstw domowych są zbyt małe, aby stanowić zabezpieczenie spłaty kredytu, finansowanie opiera się w dużym stopniu na nieformalnych, a czasem nielegalnych mechanizmach, które ograniczają efektywność systemu finansowania hipotecznego [Brzeski, 1995, s. 11]. Domy i mieszkania budowane są w takim przypadku za pomocą środków uzyskanych z nieformalnych pożyczek wewnątrzrodzinnych, często udzielanych na konto spadku. Także swoiste kredyty krótkoterminowe uzyskiwane od dostawców materiałów budowlanych lub półlegalnych parabanków czy lombardów ogrywiają tu istotną rolę. Budowy tego typu ciągną się latami, a postępy osiągane są skokowo wraz z napływem funduszy. Takie stosunki są do dzisiaj typowe na niektórych obszarach wiejskich.

Niemniej jednak w Polsce istnieje duża luka pomiędzy potencjalnym a efektywnym zapotrzebowaniem na mieszkania i kredyt hipoteczny. Dlatego też kluczową kwestią staje się przekształcenie popytu potencjalnego w efektywny. Problem ten może wynikać z błędów polityki dotyczącej zarówno strony podażowej, jak i popytowej rynku mieszkaniowego. Przykładem mogą tu być dotacje mieszkaniowe, które w znaczny sposób zmniejszają zachęty do przeprowadzki rodzin korzystających z takich świadczeń. Nawet jeśli takie gospodarstwo domowe stać na kupno nowego mieszkania, to nie ma ono wystarczającej motywacji. Również zapotrzebowanie na kredyt poddane jest działaniu podobnych czynników. Jeżeli istnieje możliwość wzięcia dotowanej przez państwo pożyczki to, pomimo znacznie dłuższego okresu oczekiwania na nią, powstrzymane zostaną starania o przyznanie pożyczki hipotecznej udzielanej przez podmioty prywatne.

Tak więc polityka socjalna państwa ma niebagatelny wpływ na zapotrzebowanie na kredyt mieszkaniowy i przy odpowiednim jej użyciu można osiągnąć istotny wzrost zainteresowania tym instrumentem finansowym. W konsekwencji luka pomiędzy popytem potencjalnym a efektywnym może zostać w poważnym stopniu zredukowana.

W tabeli 2. przedstawiono bariery przekształcenia właśnie zapotrzebowania potencjalnego w efektywne. Pomimo braku jednoznacznego związku pomiędzy popytem na mieszkania i na kredyt hipoteczny autorzy raportu uważają, że istnieje dodatnia korelacja pomiędzy nimi. Warta podkreślenia jest niemała rola, jaką w kształtowaniu powyższych wielkości ekonomicznych odgrywa niska mobilność społeczeństwa polskiego. Może napawać to pewnym

niepokojem w związku z wpływem mobilności siły roboczej na wzrost gospodarczy w dłuższym okresie. Natomiast bariery w wyborze mieszkania i bariery lokalizacyjne mają charakter tymczasowy i będą stopniowo, w miarę rozwoju sektora budownictwa, przewyżczone.

Tabela 2.

Główne bariery przekształcenia popytu potencjalnego w efektywny

Bariery efektywnego popytu mieszkaniowego w Polsce	Bariery efektywnego popytu na kredyt hipoteczny w Polsce
Ograniczona mobilność gospodarstw domowych	Ograniczenia płynności gospodarstw domowych (nie są one w stanie wpłacić udziału własnego)
Uboga oferta mieszkaniowa	Ograniczenia wartości LTV ¹ stosowane przez konserwatywnych kredytodawców
Inne ograniczenia co do lokalizacji i rodzaju mieszkań	Względnie wysoki koszt kredytu hipotecznego, a tani gminny kredyt na wykup mieszkań
Czynsz regulowany (sztucznie zaniża koszt istniejących mieszkań)	Oczekiwania/postawy wobec zadłużenia (dotyczy kredytobiorców i kredytodawców)
Wysoki względny koszt mieszkania	Oczekiwania/postawy wobec kosztu mieszkania w relacji do innych towarów trwałego użytku i do dochodu
Przenoszenie własności po niewielkim lub zerowym koszcie (działania w ramach prywatyzacji)	Oczekiwania co do stabilizacji zatrudnienia

Źródło: opracowanie własne na podstawie The Urban Institute, 1999, s. 19–20.

Znacznie istotniejsze konsekwencje mają czynsze regulowane. Będą one spowalniać zarówno popyt na inne mieszkania, jak i formowanie się dynamicznego, finansowanego ze środków prywatnych, sektora mieszkań na wynajem. Poza tym tak długo, jak w niektórych rodzajach zasobów prawa lokatorów dają poczucie „bycia właścicielem”, lokale mieszkaniowe nie będą wykupywane na własność. Dalej, wysokie rabaty udzielane przy wykupie mieszkań powodują, że nie trzeba korzystać z kredytu (w niektórych miastach można także wnieść płatność w ratach przy niskim oprocentowaniu lub bez oprocentowania).

Oczekiwania i przyjmowane postawy wobec zadłużenia i opłat za mieszkanie stanowią przeszkodę, którą można określić jako psychologiczną. Powszechne jest mniemanie, że gospodarstwo domowe powinno na koszty mieszkaniowe przeznaczać niewielką część swojego dochodu. Przekonanie to czerpie swoje korzenie z okresu przed reform systemowo-gospodarczych, kiedy faktycznie relacje takie były sztucznie utrzymywane przez lata. Obecnie jed-

¹ *Loan to value*. Jest to wskaźnik: kredyt do wartości nieruchomości. LTV = 80% oznacza, że kredyt pokrywa 80% wartości nieruchomości.

nak, po urynkowaniu stosunków ekonomicznych, obciążenia czynszowe osiągnęły poziom zbliżony do europejskiego.

Do barier psychologicznych można także zaliczyć traktowanie mieszkania przez gospodarstwa domowe jako dobra w pewnym sensie socjalnego. W konsekwencji istnieje niechęć i brak tradycji do obciążania go długiem hipotecznym. Problem ten występuje z większą intensywnością w małych miastach i na prowincji, gdzie w dalszym ciągu oczekuje się od rządu umorzenia długu, zwłaszcza w przypadku zajścia niekorzystnych wydarzeń ekonomicznych.

Nie mniej istotnym elementem jest wizerunek mieszkania w świadomości Polaków. Nie jest ono jeszcze postrzegane jako dobro świadczące o pozycji społecznej. Wymagająca tak wysokich nakładów i jednocześnie niegwarantująca nobilitacji socjalnej inwestycja nie jest już tak atrakcyjna dla wielu osób. Nie chodzi tu o niechęć czy uprzedzenia do zaciągania kredytu, o czym może świadczyć podwojenie zadłużenia gospodarstw domowych tylko w latach 1998–1999 (z 18,4 do 36,6 mld złotych) [Karpiński, 2000, s. 65]. Większość z pozyskanych w trakcie tzw. boomu kredytowego środków została przeznaczona na dobra typowo konsumpcyjne, tj. wysokiej jakości sprzęt hi-fi czy samochody. Odsetek funduszy przeznaczonych w tym okresie na remont lub budowę lokalu mieszkaniowego był relatywnie niski.

Przy identyfikacji przeszkód rozwoju rynku kredytów hipotecznych trzeba pamiętać o barierach i ryzyku, jakie podejmują banki wchodzące w ten sektor. Do podstawowych należy zaliczyć:

- inflacyjne ryzyko nominalnego przyrostu zadłużenia przy technikach indeksowych lub ograniczenia dostępności kredytu i ryzyko niewypłacalności przy jego wzroście przy technikach tradycyjnych;
- niepewność co do przyszłego kształtowania się realnych dochodów ludności oraz indywidualnych kredytobiorców;
- niepewność co do poziomu i rodzaju ryzyka kredytowego w tym sektorze;
- niedostateczne tempo prywatyzacji, co w konsekwencji uniemożliwia szybkie tworzenie rynku mieszkaniowego oraz efektywną rynkową realokację zasobów oparte na stosunkowo niewielkich kredytach na zamiany lokali.

Ostatnią kategorią ograniczeń, o których należy wspomnieć, są nie w pełni efektywne regulacje prawne. Obowiązujące przepisy, w tym ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych z dnia 29 sierpnia 1997 roku, tworzą nie tylko możliwości rozwoju tego sektora rynku finansowego, ale zawierają jednocześnie pewne bariery. Przeszkody te wynikają w głównej mierze z niespójności przepisów, a także z pewnych zaszłości systemowych. Do najbardziej istotnych przeszkód legislacyjnych trzeba zaliczyć:

- Hipotekę ustawową i nieograniczone przywileje egzekucyjne Skarbu Państwa.
- Skomplikowaną procedurę ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego: nie tylko podwyższa koszty, ale również w istotny sposób wydłuża czas postępowania, dodatkowo wymusza na osobach trze-

cich (niebędących dłużnikami banku), ustanawiających omawiane zabezpieczenie, dokonanie tej czynności wyłącznie w formie aktu notarialnego.

- Ograniczenia obrotu wierzytelnościami: ułatwienia w międzybankowej wymianie wierzytelności stanowią jeden z podstawowych warunków, jaki musi zostać spełniony, by wtórny rynek wierzytelności hipotecznych (w tym listów zastawnych) stał się bardziej płynny, a więc atrakcyjniejszy dla potencjalnych inwestorów.
- Wysokie opłaty sądowe związane z przelewem wierzytelności hipotecznych: obecnie jest to jeden z podstawowych elementów ograniczających płynność wierzytelności hipotecznych, nabycie przez bank długu hipotecznego wiąże się z opłatą kilkakrotnie wyższą niż samo ustanowienie wierzytelności.
- Nieefektywny system ksiąg wieczystych: obecnie w zależności od regionu kraju, a także od wielkości ośrodka miejskiego, na wpis do księgi wieczystej można czekać nawet powyżej pół roku.
- Prawo upadłościowe: należy zwiększyć zabezpieczenia praw wierzycieli hipotecznych w postępowaniu upadłościowym, gdyż przy obecnym stanie prawnym w przypadku likwidacji majątku masy upadłości nie są one należycie chronione — niemożność skutecznego egzekwowania.
- Prawo spółdzielcze: należy dopuścić powstanie praw do poszczególnych lokali jeszcze przed zakończeniem budowy, co umożliwi członkom spółdzielni zaciągnięcie kredytu hipotecznego na wykończenie lokali.
- Przepisy umożliwiające pozyskiwanie środków na kredyty hipoteczne: należy ustawowo poszerzyć możliwości inwestowania w listy zastawne poszczególnym instytucjom finansowym (funduszom emerytalnym, otwartym funduszom inwestycyjnym, towarzystwom ubezpieczeniowym, itp.), a także złagodzić limity koncentracji dotyczące wartości listów zastawnych zakupionych od jednego emitenta, zwolnić z rezerwy obowiązkowej i przyznać zdolność lombardową².

Dodatkowego wyjaśnienia wymaga pierwsza z wymienionych przeszkód. Przedstawiciele sektora bankowego w Polsce wymieniają właśnie hipotekę ustawową jako jedną z głównych barier utrudniających wejście na rynek finansowania inwestycji mieszkaniowych oraz rozwój działalności na tym rynku.

Fundamentem sprawnego finansowania budownictwa jest dobrze funkcjonująca instytucja hipoteki jako instrumentu zabezpieczenia kredytu. O jej przydatności decyduje możliwość skutecznego zaspokojenia roszczeń wierzyciela w postępowaniu egzekucyjnym z nieruchomości.

W większości krajów świata regulacje prawne nadają Skarbowi Państwa pewne uprawnienia i przywileje ustawowe dotyczące poboru podatków i innych należnych mu zobowiązań finansowych. W Polsce jednym z takich praw jest tak zwana hipoteka ustawowa, przyznająca rządowi uprawnienia w posta-

² Opracowane na podstawie: Fundacja na Rzecz Kredytu..., 2000.

ci automatycznego zabezpieczenia na nieruchomości należącej do dłużnika niespłacającego zobowiązań wobec Skarbu Państwa lub gminy. Hipoteka zostaje ustanowiona z chwilą niedotrzymania przez dłużnika warunku spłaty należności, bez konieczności podejmowania przez władze jakichkolwiek innych działań. Hipoteka przynależna Skarbowi Państwa jest nie tylko instrumentem stosowanym w trybie przyspieszonym, ale także jest to instrument uprzywilejowany, co oznacza, iż nadaje się mu pierwszeństwo w zaspokajaniu roszczeń przed innymi wierzycielami i ich zabezpieczeniami, nawet jeżeli zostały one wpisane do ksiąg wieczystych przed powstaniem zadłużenia wobec państwa.

Dla kredytodawców najpoważniejszym problemem wynikającym z hipoteki ustawowej obciążającej daną nieruchomość jest właśnie pierwszeństwo owej hipoteki wobec zabezpieczeń pozostałych wierzycieli. W świetle obowiązujących regulacji prawnych określających kolejność zaspokajania poszczególnych wierzycieli w następstwie wymuszonej sprzedaży nieruchomości, hipoteka ustawowa Skarbu Państwa (niezależnie od tego, czy została zarejestrowana, czy też nie) znajduje się na pozycji trzeciej, mając tym samym pozycję wyższą od hipoteki umownej (kontraktowej) kredytodawcy, zajmującej pozycję szóstą. Prywatny kredytodawca może stwierdzić, iż na nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie udzielonego przez niego kredytu hipotecznego ustanowiono hipotekę ustawową mającą pierwszeństwo wobec zabezpieczenia kredytu hipotecznego w wypadku sprzedaży wymuszonej.

Nowe przepisy uchwalone w ostatnim okresie zmieniły nieco pozycję hipoteki ustawowej w Polsce. Ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych podniosła rangę zastawu przysługującego kredytodawcy, ale tylko w wypadku kredytów udzielanych przez licencjonowane banki hipoteczne. Obecnie kredytom tych instytucji przysługuje pierwszeństwo przed hipoteką ustawową Skarbu Państwa, natomiast tej nadal przysługuje pierwszeństwo przed kredytami udzielanymi przez banki uniwersalne. Zróżnicowanie to wprowadzono w celu podniesienia bezpieczeństwa listów zastawnych.

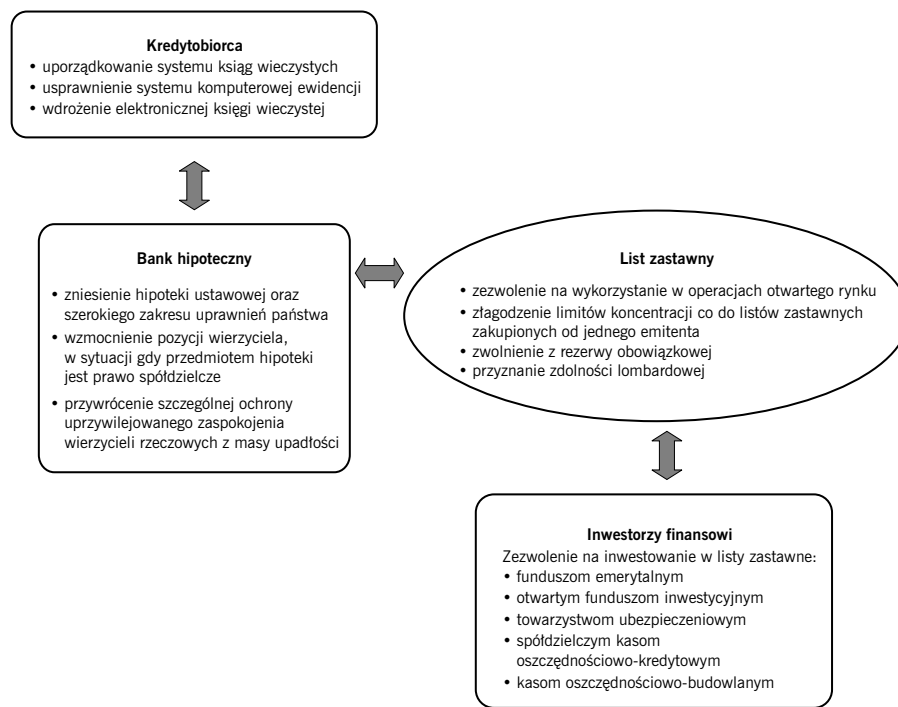
Poniżej został przedstawiony schemat udoskonaleń systemu finansowania hipotecznego zalecanych przez Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego. Jest ich niemało, jednak należy zdawać sobie sprawę, że przy odrobinie dobrej woli organów ustawodawczych ze wszystkich możliwych bariery legislacyjne są najłatwiejsze do pokonania.

Wszystkie wspomniane wyżej ograniczenia w efekcie znacznie zmniejszają efektywność kredytu hipotecznego. Oczywiście należy zdawać sobie sprawę z relatywnie krótkiego okresu funkcjonowania tego systemu finansowania. Procedury i mechanizmy decydujące o jego wydajności nie zostały jeszcze całkowicie uformowane. Ponadto trzeba pamiętać o niekorzystnych warunkach makroekonomicznych, o braku stabilizacji gospodarczej, co nie pozostaje bez wpływu na skuteczność pożyczki hipotecznej jako długookresowego instrumentu finansowania.

Rys. 2.

Schemat zalecanych udoskonaleń systemu finansowania hipotecznego

Źródło: opracowanie własne.



Jednakże istniejącej w Polsce luki pomiędzy potencjalnym a efektywnym zapotrzebowaniem na kredyt hipoteczny nie da się w pełni usprawiedliwić ogólnoeconomicznymi przeszkodami. Nie mniej ważną barierę szerszego wykorzystania tego instrumentu stanowią, z jednej strony, socjalno-ekonomiczne uwarunkowania gospodarstw domowych i psychologiczne wzorce zachowań utrwalone w świadomości społecznej, a z drugiej — sama architektura kredytu hipotecznego, nie zawsze dostosowanego do potrzeb i możliwości klienta. Dlatego też pomimo niewątpliwej ewolucji rynku pożyczek hipotecznych, instrument ten dalej jest wykorzystywany do wspierania budownictwa mieszkaniowego w nieznacznym stopniu.

Bibliografia

- Brzeski W. J., 1995, *Kredyt hipoteczny w Polsce — stan obecny i perspektywy rozwoju*, w: *Kredyt hipoteczny w Polsce*, Warszawa, s. 11.
- Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, 2000, *Barriere systemowe i prawne finansowania budownictwa kredytem hipotecznym w Polsce*, Warszawa.
- Karpiński P., 2000, *Wizerunek banków w świetle badań rynkowych*, „Prawo Bankowe” nr 7–8.
- Lipiński E., 1937, *Znaczenie budownictwa w życiu gospodarczym kraju*, Materiały I Polskiego Kongresu Mieszkaniowego, Warszawa.

The Urban Institute, 1999, *Wykonalność oszacowania w Polsce popytu na mieszkaniowe kredyty hipoteczne.*

Zębala M., 2000, *Koniunktura w budownictwie mieszkaniowym w Republice Federalnej Niemiec, „Sprawy Mieszkaniowe” nr 3-4.*