

*Agnieszka Mikulska**

KREDYTY HIPOTECZNE W PLANACH FINANSOWYCH MULTIBANKU

WPROWADZENIE

Kredyt hipoteczny opisywany w pracy jest dobrym oraz prostym sposobem na pozyskanie własnego mieszkania lub domu. Własne mieszkanie, często nawet małe, nadal pozostaje w sferze marzeń wielu Polaków. W przeszłości przeszkodą w realizacji tego marzenia była niska podaż mieszkań oraz cena, natomiast obecnie przeszkodą jest już tylko cena. Własne oszczędności nie zawsze wystarczą na realizację inwestycji, takich jak budowa domu czy kupno mieszkania. Coraz więcej osób korzysta więc z kredytów mieszkaniowych i hipotecznych udzielanych przez banki. Jednym z takich specjalistycznych banków zajmujących się udzielaniem takich kredytów był od 2000 r. BRE Bank Hipoteczny S.A. Niestety w połowie 2004 r. Zarząd BRE Banku Hipotecznego S.A. podjął decyzję o rezygnacji z finansowania indywidualnych inwestorów na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Po ponad czteroipółletniej działalności w zakresie udzielania kredytów mieszkaniowych, Bank wycofał się z rynku detalicznego¹. Działalność związana z kredytami mieszkaniowymi została skoncentrowana w należącym do niej Multibanku.

Celem artykułu jest przedstawienie zasady funkcjonowania kredytów hipotecznych na przykładzie Planów Finansowych Multibanku. Dzięki specjalizacji MultiBanku w udzielaniu kredytów hipotecznych, sposób ubiegania się o kredyt jest bardzo przejrzysty, a procedury przyznawania kredytu hipotecznego nie są skomplikowane. Wszystkie dodatkowe formalności pomagają zrealizować doradca kredytowy. Jedynym warunkiem, jaki należy

* Mgr, asystentka w Instytucie Finansów, Bankowości i Ubezpieczeń Uniwersytetu Łódzkiego.

¹ Decyzja taka podyktowana była podziałem zadań i specjalizacją w ramach grupy BRE Banku.

spełnić przy jego udzielaniu, jest zdolność kredytowa potencjalnego kredytobiorcy.

Dużą zaletą Planów Finansowych Multibanku jest najniższe oprocentowanie kredytu na rynku kredytów hipotecznych w Polsce. Możliwe jest to dzięki refinansowaniu kredytu hipotecznego poprzez emisję listów zastawnych przez BRE Bank hipoteczny. Jako jeden z nielicznych kredytów MultiPlan oferuje możliwość przeniesienia innych zobowiązań zaciągniętych w instytucjach finansowych do MultiPlanu i spłacanie ich jako jednego kredytu.

Dodatkowo MultiBank w Planach Finansowych proponuje możliwość wykorzystania nowoczesnych technologii – Internetu, SMS, WAP oraz Centrum Obsługi Telefonicznej, zapewniając klientom dostęp do swoich rachunków i możliwość zarządzania pieniędzmi z każdego miejsca, nawet z własnego domu.

1. RODZAJE PLANÓW FINANSOWYCH MULTIBANKU

Multibank oferuje trzy rodzaje Planów Finansowych, a mianowicie:

- MultiPlan,
- MultiPlan Walutowy,
- Plan Finansowy WWJ.

Kredyt hipoteczny w ramach Planów Finansowych można przeznaczyć na zakup nowego domu lub mieszkania, na jego budowę lub remont.

MultiPlan jest Planem Finansowym, którego najważniejsza cecha polega na możliwości bilansowania kwoty zadłużenia oszczędnościami. Kredyt mieszkaniowy jest przyznawany w PLN, spłacany według harmonogramu przez maksymalnie 25 lat. Minimalna kwota kredytu wynosi 80 000 PLN. Istnieje możliwość spłaty kredytu mieszkaniowego również w formie malejących płatności (stałe raty kapitałowe i malejące odsetki). Do skorzystania z takiego kredytu niezbędne jest posiadania rachunku osobistego w Multibanku. Wszystkie oszczędności zgromadzone na rachunku są automatycznie lokowane na specjalnym rachunku, oprocentowanym tak samo jak oprocentowany jest kredyt mieszkaniowy. Mechanizm działania MultiPlanu polega na zbilansowaniu nadwyżek z sumą zadłużenia w ramach przyznanego kredytu hipotecznego. Zmniejsza się wówczas realny koszt kredytu, ponieważ odsetki są płacone od niższej kwoty. Zmniejszone jest zatem miesięczne obciążenie. W ramach MultiPlanu można również skorzystać z innych kredytów: samochodowego, gotówkowego, ratalnego z takim samym oprocentowaniem, jakie ma kredyt mieszkaniowy².

² www.multibank.pl.

MultiPlan Walutowy daje możliwość zaciągnięcia kredytu hipotecznego denominowanego w jednej z pięciu walut: dolarach amerykańskich, euro, frankach szwajcarskich, funtach brytyjskich lub koronach szwedzkich. Oprócz kredytu mieszkaniowego Plan Walutowy zawiera konto osobiste. Stwarza możliwość gromadzenia oszczędności na lokatach oraz korzystania z innych kredytów: samochodowego, gotówkowego, ratałnego, karty kredytowej, oprocentowanych na poziomie kredytu hipotecznego. Okres spłaty kredytu hipotecznego wynosi maksymalnie 25 lat w formie malejących płatności lub w równych ratach, a minimalna kwota kredytu wynosi 80 000 PLN³.

Plan Finansowy **WWJ**, czyli **Wszystko W Jednym**, zastępuje kredyty, pożyczkę hipoteczną, konto osobiste i oszczędnościowe oraz kartę płatniczą. Kredyt, którego zabezpieczeniem jest hipoteka na nieruchomości, jest zbilansowany oszczędnościami ulokowanymi w Planie Finansowym. Przy-

Tabela 1

Zestawienie porównawcze Planów Finansowych

Zalety Planu Finansowego	MultiPlan	MultiPlan Walutowy	WWJ
Atrakcyjne oprocentowanie	Tak	Tak	Tak
Hipoteka jako zabezpieczenie kredytu	Tak	Tak	Tak
Dostęp przez Internet 24/7	Tak	Tak	Tak
Bilansowanie kwoty kredytu przez oszczędności – mniejsze obciążenia miesięczne	Tak		Tak
Kredyt przyznawany w złotówkach	Tak		Tak
Spłaty według czytelnego harmonogramu	Tak	Tak	
Możliwość skorzystania ze wszystkich kredytów w cenie kredytu hipotecznego	Tak	Tak	
Pełna kontrola wydatków	Tak	Tak	
Elastyczne spłaty			Tak
Brak określonego przez bank celu kredytu			Tak
Konto osobiste i karta płatnicza za darmo		Tak	Tak
Przejrzysty system zarządzania finansami w Planie Finansowym			Tak

Źródło: Opracowanie własne na podstawie informacji zawartych na stronie www.multibank.pl.

³ *Ibidem.*

znawany jest tylko w złotówkach. Spłata kredytu jest elastyczna. Minimalna kwota kredytu wynosi 80 000 PLN. Przy pomocy WWJ można spłacić kredyty zaciągnięte w innych bankach, sfinansować zakup domu czy samochodu. Bank nie narzuca celu wykorzystania środków przyznanego kredytu⁴.

W zależności od indywidualnych potrzeb klient wybiera opcjonalnie dla siebie najkorzystniejszy Plan Finansowy. Jeżeli przykładowo nie ma określonego celu, na jaki chciałby przeznaczyć otrzymany kredyt i nie interesują go spłaty według określonego harmonogramu, wówczas może wybrać Plan Finansowy WWJ (tab. 1).

2. ZASADA DZIAŁANIA MULTIPLANU

Plany Finansowe Multibanku są propozycją zarządzania pieniędzmi klientów. MultiPlan jest atrakcyjnie oprocentowanym kredytem hipotecznym oraz kontem osobistym z rachunkiem, na którym zgromadzone oszczędności zbilansowane są z zadłużeniem. Oznacza to, że klienci zapłacą mniejsze odsetki od kredytu. Przeznaczony jest on dla klientów poszukujących atrakcyjnego kredytu mieszkaniowego lub kredytów przeznaczonych na inne cele, dysponujących nadwyżkami finansowymi lub oszczędnościami i pragnących dobrze je ulokować. Wraz z rosnącymi potrzebami klienci mają prawo do skorzystania z innych kredytów banku na preferencyjnych warunkach i w cenie kredytu mieszkaniowego.

Bilansowanie kwoty kredytu przez oszczędności polega na tym, że od sumy kredytu odejmuje się sumę zgromadzonych oszczędności i dopiero od tej kwoty naliczane są odsetki. Miesięczne obciążenia z tytułu płaconych rat są znacznie niższe i stanowią one realną korzyść finansową.

Konto osobiste klienta połączone jest ze specjalnym rachunkiem, na którym automatycznie są przenoszone wszystkie środki powyżej ustalonego w umowie limitu. Jeżeli saldo konta przekroczy ustaloną sumę limitu, wówczas wszystkie pozostałe środki zaczną bilansować zadłużenie klienta. Limit można dowolnie zmieniać, aby dopasować go do stałych, miesięcznych wydatków. Jeżeli natomiast saldo na koncie osobistym będzie niższe od limitu, to brakująca kwota zostanie automatycznie pobrana z rachunku bilansującego. Środki na rachunku bilansującym zadłużenie nie są zamrożone tak jak na lokacie. Można nimi swobodnie dysponować, a ponieważ ich wysokość może ulegać zmianie, codzienne naliczanie odsetek jest dla klienta bardziej korzystne.

⁴ *Ibidem.*

Plany Finansowe są usługą łączącą funkcjonalność wszystkich produktów bankowych: depozytowych, transakcyjnych i kredytowych. W innych bankach klienci chcąc kupić dom biorą kredyt hipoteczny, chcąc kupić samochód starają się o kredyt samochodowy, a wynagrodzenie przelewają na rachunki osobiste. Plany Finansowe łączą te produkty w jeden prosty, dostępny i przynoszący duże korzyści produkt.

Istota działania MultiPlanu polega na zbilansowaniu sumy zgromadzonych oszczędności z sumą zadłużenia w ramach kredytu hipotecznego. Zmniejsza się wówczas realny koszt kredytu: odsetki naliczane są od kwoty kredytu pomniejszonej o kwotę oszczędności⁵.

W ramach zaciągniętego kredytu mieszkaniowego istnieje możliwość skorzystania z innych kredytów: samochodowego, gotówkowego czy ratalnego, oprocentowanych tak samo jak kredyt mieszkaniowy. Zaletą tego systemu jest to, iż przyznanie tych kredytów nie wymaga wielu formalności. Klienci posiadający Plan Finansowy są klientami uprzywilejowanymi.

Wyliczenie kwoty kredytu hipotecznego, jaki może uzyskać klient, zawiera tab. 2. Mają one oczywiście charakter orientacyjny. W związku z tym, że każdy kredyt jest rozpatrywany indywidualnie, ostatecznych wyliczeń dokonuje departament rozpatrywania wniosków i przyznawania kredytów w Planie Finansowym.

Tabela 2

Wyliczenie kwoty kredytu hipotecznego, jaki może uzyskać klient

Miesięczne dochody netto lub łączne dochody w rodzinie	5 000 PLN
Liczba osób w gospodarstwie domowym	3
Zakładany czas spłaty kredytu w Planie Finansowym	20 lat
Oprocentowanie kredytu w Planie Finansowym	5,95
Maksymalna możliwość zadłużenia wyliczona na podstawie wymienionych danych	323 600,70 PLN

Źródło: Opracowanie na podstawie kalkulatora na stronie internetowej www.multibank.pl.

3. SPOSÓB ZARZĄDZANIA PLANEM FINANSOWYM

W celu pełnej kontroli własnych zasobów finansowych można skorzystać z Planu Finansowego. Dalej przedstawiony został sposób zarządzania MultiPlanem. Sposób zarządzania MultiPlanem odbywa się według określonej procedury.

⁵ *Ibidem.*

Krok 1. Złożenie wniosku o udzielenie kredytu hipotecznego w ramach Planu Finansowego MultiPlan. Bank w pierwszej kolejności sprawdza zdolność kredytową klienta, czyli określa maksymalną wysokość kredytu w ramach Planu Finansowego. Do wyliczenia możliwości zadłużenia bierze się pod uwagę kilka okoliczności, które mają wpływ na spłatę kredytu. Są to przede wszystkim miesięczne dochody netto klienta lub łączne dochody domowników, liczba osób pozostających na utrzymaniu oraz okres, w jakim klient zamierza spłacić swój kredyt. Maksymalny okres spłaty kredytu to 25 lat (300 miesięcy), ale wpływ na jego długość ma także wiek kredytobiorcy. Przedstawione dane wraz z pewnymi współczynnikami poddane są analizie. Orientacyjne wyliczenie własnej zdolności kredytowej można również przeprowadzić przy pomocy specjalnego „kalkulatora” na stronie internetowej Planów Finansowych.

Krok 2. Po podpisaniu umowy i uruchomieniu kredytu otwarcie konta osobistego wraz ze specjalnym rachunkiem, który umożliwi zbilansowanie kwoty kredytu. Aby zapewnić pełną funkcjonalność Planu Finansowego, niezbędne jest otwarcie konta osobistego zawierającego specjalny rachunek bilansujący. Po podpisaniu umowy o prowadzeniu konta można aktywować wszystkie kanały dostępu oraz zarządzać swoimi pieniędzmi.

Krok 3. Aktywacja wszystkich kanałów dostępu do konta, czyli internet i multiliniję, oraz zamówienie kart płatniczych. Aktywowanie kanałów dostępu do konta można przeprowadzić za pośrednictwem multilinii. Wymaga to użycia indywidualnych haseł dostępu. Dla aktywowania usług telefonicznych jest to tzw. telekod składający się z sześciu cyfr, a dla aktywowania internetu potrzebne jest hasło ośmiocyfrowe. Aby procedura uruchomienia kanałów przebiegła sprawnie, trzeba wcześniej przygotować hasła. Klienci, którzy zamówią kartę Visa, otrzymają kartę pocztą. Ze względów bezpieczeństwa w oddzielnych listach wysyłana jest karta oraz numer PIN. Po otrzymaniu tych przesyłek niezbędny jest kontakt z teleoperatorem multilinii w celu aktywacji karty Visa, stanowiącej dodatkową formę zabezpieczenia.

Krok 4. Ustalenie limitu dla konta osobistego, powyżej którego środki trafią na rachunek bilansujący. Przy zakładaniu konta osobistego należy określić limit dla salda, powyżej którego środki trafią na specjalny rachunek. W przypadku zmiany wysokości tego limitu wystarczy zadzwonić do multilinii i zgłosić to teleoperatorowi. Minimalna wysokość limitu to 2000 PLN, nie mniej niż wysokość miesięcznej raty kredytu (kapitał wraz z odsetkami).

Krok 5. Możliwość lokaty na koncie oszczędności. Miesięczne przychody zaczynają wpływać na konto osobiste w ramach MultiPlanu. Na to samo konto można przelewać swoje oszczędności. Od chwili, gdy ilość środków zgromadzonych na rachunku przekroczy ustalony limit, wszystkie pieniądze powyżej tej granicy będą bilansować zadłużenie z tytułu kredytu hipotecznego. Na to samo konto może przekazywać swoje dochody również współ-

małżonek kredytobiorcy. Im więcej pieniędzy znajduje się na rachunku bilansującym, tym mniejsza jest rata kredytu.

Krok 6. W dniu płatności raty kredytu (kredytów zaciągniętych w Planie Finansowym), automatyczne pobranie określonej kwoty bez dodatkowych opłat. Miesięczna rata kredytu jest naliczana z uwzględnieniem mechanizmu bilansowania. Oznacza to, że od kwoty zadłużenia odejmuje się kwotę zgromadzonych przez klienta oszczędności na specjalnym rachunku bilansującym i dopiero od niej naliczone są odsetki. Takie wyliczenie przeprowadzane jest każdego dnia, ponieważ codziennie może ulegać zmianie wysokość oszczędności kredytobiorcy. Z kolei wpłata pewnej sumy na konto osobiste, nawet tylko na kilka dni, powoduje obniżenie miesięcznej raty kredytu, co jest wymierną korzyścią dla klienta.

Krok 7. W każdej chwili możliwość zalogowania się do systemu Multi-Banku i zasięgnięcia informacji o bieżącej sytuacji finansowej posiadacza klienta. Internet umożliwia bardzo efektywne zarządzanie kredytem i oszczędnościami. Ponadto również wszelkie operacje wykonywane za pomocą kanałów zdalnych, czyli internet i telefon-multilinia są bezpłatne.

Aby dokonywać bezpłatnych przelewów internetowych, niezbędne jest posiadanie listy haseł jednorazowych. Hasła jednorazowe są to specjalne sześciocyfrowe hasła generowane dla właścicieli kont w MultiBanku. Stanowią one element systemu bezpieczeństwa i wykorzystywane są do potwierdzania operacji dokonywanych przez internet.

Do operacji wykonywanych w internecie przy użyciu haseł z listy kodów jednorazowych należą:

- definiowanie przelewów,
- modyfikowanie przelewów już zdefiniowanych,
- dokonywanie przelewów jednorazowych, które nie zostały wcześniej zdefiniowane,
- aktywowanie nowej listy haseł jednorazowych,
- definiowanie i modyfikacja zleceń stałych.

Na jednej liście znajduje się 50 haseł jednorazowych. W przypadku wykorzystania haseł z listy można zamówić listę haseł w placówce Multi-Banku lub za pośrednictwem multilinii. W wyciągach co miesiąc klienci otrzymują pełną informację o stanie swojego konta, stopniu spłacenia kredytu oraz bieżącej sytuacji finansowej.

W czytelnych tablicach podsumowana jest wartość depozytów oraz wysokość zadłużenia. Dodatkowe tablice przynoszą informacje dotyczące oszczędności wynikających z mechanizmu bilansowania oraz stopnia spłacenia zaciągniętego kredytu.

W skład MultiPlanu wchodzi:

- Kredyt mieszkaniowy,
- Konto osobiste + rachunek oszczędnościowy (bilansujący).

Pierwszym krokiem do otwarcia MultiPlanu jest zobowiązanie zaciągnięcia kredytu mieszkaniowego. Kredyt ten jest przyznawany w złotych. Okres spłaty kredytu mieszkaniowego wynosi maksymalnie 25 lat, a dopuszczalną formą jego spłaty jest forma malejących płatności (stałe raty kapitałowe i malejące odsetki). Spłata kredytu odbywa się w odstępach miesięcznych. „Centrum zarządzania” MultiPlanem jest konto osobiste. Wszystkie nadwyżki finansowe automatycznie ulokowane zostają na rachunku bilansującym, oprocentowanym tak samo, jak kredyt mieszkaniowy. Powyżej limitu określonego przez klienta pieniądze przechodzą na rachunek bilansujący. Konto osobiste w ramach MultiPlanu pozwala na dokonywanie przelewów definiowanych i zleceń stałych.

Wszystkie operacje wykonywane za pośrednictwem kanałów zdalnych (internet, multilinia) są bezpłatne. Do wypłaty pieniędzy i transakcji bezgotówkowych można używać kart płatniczych Visa Elektron i Visa Classic. W przypadku transakcji bezgotówkowych limit wydatków dla kart Visa Elektron i Visa Classic wyznaczają jedynie środki dostępne na koncie prowadzonym w ramach Planu Finansowego, powiększone o przyznane saldo debetowe, bądź limit uruchomionego kredytu. Limity wypłat z bankomatów są ustalane ze względu na bezpieczeństwo klientów. Właściciel konta osobistego w ramach MultiPlanu, korzystając z karty Visa Electron, może dokonać do trzech wypłat dziennie do sumy 2000 zł, natomiast korzystając z karty Visa Classic do 3000 zł dziennie⁶.

4. ZABEZPIECZENIA SPŁATY KREDYTU HIPOTECZNEGO

Podstawowym zabezpieczeniem kredytu mieszkaniowego w ramach MultiPlanu jest hipoteka na nieruchomości. W skład procedury zabezpieczenia kredytu wchodzi następujące czynności:

- 1) oszacowanie wartości nieruchomości, która zostanie obciążona hipoteką. Wyceny dokonuje rzeczoznawca lub bank;
- 2) przygotowanie przez MultiBank dokumentów dla klienta w celu przedstawienia w Sądzie Rejonowym. Na ich podstawie dokonuje się wpisu hipoteki do księgi wieczystej lub zakłada księgę wieczystą;
- 3) po podpisaniu umowy kredytowej dokonanie przez klienta wpisu do hipoteki. Można tego dokonać w dwojaki sposób:
 - wniosek o wpis do hipoteki trafia do sądu za pośrednictwem wybranego przez klienta notariusza, u którego podpisany zostanie stosowny akt;

⁶ *Ibidem.*

- z dokumentami przygotowanymi przez bank klient udaje się do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego, gdzie odbiera potwierdzony pieczęcią jeden egzemplarz wniosku o wpis do hipoteki.

4) dostarczenie do banku jednego z wymienionych dokumentów: egzemplarza wniosku z pieczęcią sądu lub aktu notarialnego.

Nieruchomość, która zostanie obciążona hipoteką, musi być ubezpieczona. Stanowi to następne zabezpieczenie kredytu. Należy dokonać cesji praw z polisy ubezpieczeniowej na rzecz MultiBanku według określonej procedury:

1) doradca MultiBanku przygotowuje dokumenty ułatwiające dokonanie cesji praw z polisy ubezpieczeniowej;

2) z kompletem dokumentów należy udać się do wybranego towarzystwa ubezpieczeniowego, w którym będzie ubezpieczona nieruchomość w zakresie wskazanym przez Bank, o ile oczywiście nie była ubezpieczona wcześniej. Cesja przeprowadzana jest automatycznie na podstawie dostarczonych dokumentów;

3) do banku należy dostarczyć oryginał polisy ubezpieczeniowej oraz potwierdzoną przez ubezpieczyciela cesję praw z tej polisy na rzecz MultiBanku.

Na wpis do księgi wieczystej oczekuje się od kilku do kilkunastu miesięcy. W związku z tym, aby móc jak najszybciej uruchomić kredyt bez konieczności czekania na finalizację czynności związanych z wpisem hipoteki do Księgi Wieczystej nieruchomości, bank stosuje przejściowy rodzaj zabezpieczenia, a mianowicie ubezpieczenie kredytu. Nie wiąże się to z żadnymi dodatkowymi czynnościami. Podpisanie umowy kredytowej oznacza automatycznie ubezpieczenie kredytu. Ze względu na indywidualne podejście banku do każdego z przyznawanych kredytów istnieje możliwość przyjęcia innej, zaproponowanej przez klienta formy zabezpieczenia.

Kolejną formą zabezpieczenia kredytu jest weksel *in blanco*. Weksel *in blanco* należy do papierów wartościowych. Stanowi zobowiązanie klienta, wystawcy weksla, dające bankowi prawo dochodzenia swoich roszczeń w sytuacji nieterminowej spłaty kredytu. Lokaty bankowe oraz majątek ruchomy są przez bank akceptowane i wpływają na podwyższenie kwoty kredytu hipotecznego lub stanowią zabezpieczenie innych kredytów.

5. PROCEDURA PRZYZNAWANIA KREDYTU HIPOTECZNEGO W RAMACH PLANU FINANSOWEGO

Wniosek o przyznanie kredytu hipotecznego „Otwórz Plan Finansowy” dostępny jest na stronie internetowej MultiBanku⁷. Zgłoszenie można wysłać ze strony internetowej, skontaktować się telefonicznie z konsultantem

⁷ *Ibidem.*

multilini lub osobiście udać się do placówki MultiBanku. Operator z Centrum Obsługi Telefonicznej kontaktuje się następnie z potencjalnym kredytobiorcą, ustalając w trakcie rozmowy termin spotkania z doradcą w najbliższej położonej placówce MultiBanku.

Spotkanie z doradcą odbywa się w Centrum Usług Finansowych MultiBanku. Na podstawie przekazanych informacji doradca dokonuje wstępnej oceny możliwości zadłużenia klienta, a następnie dobiera oraz proponuje odpowiednie rozwiązanie. Doradca przekazuje również osobie zainteresowanej listę niezbędnych dokumentów potrzebnych bankowi w celu przeprowadzenia analizy wniosku kredytowego. W czasie kompletowania tych dokumentów w każdej chwili można skontaktować się z doradcą, który udzieli pomocy w miarę potrzeb.

Po złożeniu odpowiednich dokumentów decyzja o przyznaniu kredytu mieszkaniowego zostaje podjęta w ciągu 6 dni. W tym czasie, w przypadku jakichkolwiek wątpliwości dotyczących załączonych dokumentów, doradca nawiązuje kontakt z klientem.

W przypadku pozytywnego rozpatrzenia wniosku o przyznanie kredytu mieszkaniowego natychmiast informuje się kredytobiorcę. Przygotowuje się również komplet dokumentów związanych z umową kredytową oraz ustanawia zabezpieczenia kredytu.

6. EMISJA LISTÓW ZASTAWNYCH BRE BANKU HIPOTECZNEGO

BRE Bank Hipoteczny odgrywa wiodącą rolę jako emitent hipotecznych listów zastawnych. Obecnie udział Banku w rynku tych papierów w Polsce wynosi 57%. W czerwcu 2000 r. Bank przeprowadził pierwszą powojenną emisję listów o wartości 5 mln PLN. W ciągu ponad pięcioletniej działalności BRE Bank Hipoteczny SA zrealizował 14 emisji o łącznej wartości ponad 1 mld PLN. We wrześniu 2004 r. nastąpił pierwszy planowy wykup 3-letnich hipotecznych listów zastawnych o łącznej wartości nominalnej 5 mln EURO i 10 mln USD. Emisje listów zastawnych w wysokości 200 mln PLN każda, przeprowadzone na rynku publicznym, okazały się ogromnym sukcesem, o czym świadczy ponad 60% i 70% nadsubskrypcja.

Wszystkie emisje przeprowadzane są w ramach Programów Emisji Hipotecznych Listów Zastawnych o wartości 100 mln PLN, 150 mln EURO i 100 mln USD oraz w ramach Programu Publicznej Emisji Hipotecznych Listów Zastawnych o wartości 500 mln PLN. Hipoteczne listy zastawne BRE Banku Hipotecznego otrzymały międzynarodowy rating inwestycyjny A2 od agencji Moody's Investors Service Ltd, co potwierdza ich wysoki stopień bezpieczeństwa. Wiarygodność kredytowa listów zastawnych jest

porównywalna z jakością papierów dłużnych Skarbu Państwa. Organizatorem, agentem płatniczym, dealerem oraz depozytariuszem wszystkich emisji był BRE Bank SA⁸.

PODSUMOWANIE

Obecna sytuacja makroekonomiczna, z wysokimi nominalnymi stopami procentowymi, nie sprzyja rozwojowi kredytów hipotecznych. Wysoki nominalny poziom stóp procentowych związany jest z prowadzeniem restrykcyjnej polityki monetarnej, przy nie dość ostrej polityce fiskalnej. Spadek takiego oprocentowania mógłby stać się źródłem przyspieszenia sprzedaży kredytów hipotecznych. Kolejnym ważnym czynnikiem rozwoju bankowości hipotecznej jest polityka w zakresie mieszkalnictwa. Chodzi tutaj o sprawne funkcjonowanie ksiąg wieczystych, prywatyzację zasobów mieszkaniowych, uregulowania w zakresie czynszów, stworzenie warunków dla rozwoju firm deweloperskich. Ważnym czynnikiem wyznaczającym możliwości rozwoju bankowości hipotecznej jest obecny stan udzielonych kredytów mieszkaniowych. Kredyty udzielone na warunkach komercyjnych stanowią znikomą część aktywów banków uniwersalnych. Istnieją więc możliwości wzrostu kredytowania hipotecznego.

Pomimo niekorzystnych obecnie wskaźników makroekonomicznych i słabej koniunktury na rynku nieruchomości banki hipoteczne mają dużą szansę na rozwój swojej działalności kredytowej. Do końca 2006 r. ma funkcjonować około sześciu lub siedmiu banków hipotecznych o dużym udziale w rynku kredytów mieszkaniowych (około 30%). Powodzenie tych instytucji zależy od wielu czynników, głównie poziomu rozwoju systemu makroekonomicznego, polityki mieszkaniowej oraz przepisów prawa. Wraz z obniżeniem wskaźnika inflacji powinna spadać wysokość podstawowych stóp procentowych, która z kolei doprowadzi do zwiększenia popytu na kredyty mieszkaniowe.

Rozwój bankowości hipotecznej przyczyni się do zwiększenia emisji listów zastawnych, prowadząc do umocnienia się i ustabilizowania pozycji tego papieru wartościowego na rynku. Ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych zezwala na emisję publicznych listów zastawnych. Ze względu na bezpieczeństwo tych papierów wartościowych dopuszczalne jest udzielanie kredytów Skarbowi Państwa, które może jakąś część swojego zapotrzebowania kredytowego pokryć wierzytelnościami udzielonymi przez banki hipoteczne. Może to otworzyć bankom hipotecznym drogę do współfinansowania programów państwowych mających na celu pobudzenie rynku nieruchomości.

⁸ www.rhb.com.pl.

*Agnieszka Mikulska***IMPORTANCE OF MORTGAGE LOANS IN FINANCIAL PLANS
OF MULTIBANK**

Mortgage loans in financial plans of MultiBank is good and easy way to get own house or flat. Thanks to specialized in this kind of activity, getting loans is transparent and procedures granting mortgage loans aren't complicated.

In article are showed advantages of financial plans of MultiBank like lowest interest in polish trade. MultiBank offers although possibility using modern technologies: Internet, SMS, WAP and Call Center, assuring customers for easy access to their accounts, management money from every place, even from their own home.