

*Janusz Rosiak\**

## KREDYT HIPOTECZNY W BANKOWOŚCI POLSKIEJ DO ROKU 1918

Kredyt w rękę człowieka lekkomyślnego lub nieucywilizowanego jest mieczem obosiecznym, kredyt w rękę zapobiegliwego i pracowitego jest dźwignią potężną i często źródłem bogactwa. Kredyt wreszcie umarzalny, długoterminowy, dla człowieka już obciążonego długami, jest dobrodziejstwem, ratującym go zazwyczaj od ruiny

Stanisław Majewski

Przedmiotem niniejszego opracowania są początki kredytowania hipotecznego na ziemiach polskich do momentu zakończenia pierwszej wojny światowej. Kredytowanie opierając się na hipotece jest aktualnie uważane za jeden z najbardziej bezpiecznych sposobów zabezpieczenia wierzytelności. W prawie polskim hipoteka znana już była w wieku XVI. Pierwszym dokumentem dotyczącym prawa hipotecznego jest Konstytucja Sejmowa z roku 1588.

System finansowania długoterminowego rozwijał się zarówno w krajach europejskich, jak i w Stanach Zjednoczonych. W Polsce po wieloletniej przerwie, trwającej od zakończenia drugiej wojny światowej do roku 1998, powrócił system kredytowania oparty na bankach hipotecznych i listach zastawnych. Dlatego też dziś wiele osób zainteresowanych tą problematyką zajmuje się historią owego systemu. Na podstawie analizy wydarzeń dotyczących okresu ponad dwóch wieków można zaobserwować jak kredyt hipoteczny wpływał na rozwój gospodarki, ale także jak wywołał istotne problemy ekonomiczne i polityczne.

W latach 1795–1806 kredyt długoterminowy, obciążony hipoteką, a zaciągany w Bankach Berlińskich, mógł doprowadzić wielu właścicieli ziemskich do całkowitego wywłaszczenia. Banki te bardzo chętnie udzielały kredytów,

\* Mgr, doktorant w Katedrze Finansów i Bankowości Uniwersytetu Łódzkiego.

których łączna suma osiągnęła wartość blisko 50 mln franków. Kwota ta znana jest pod nazwą „sum bajońskich”<sup>1</sup>. Utworzenie Księstwa Warszawskiego i inne wypadki natury politycznej zatrzymały wywłaszczanie właścicieli, które rozpoczęło się od nagłego wypowiedzenia pożyczek w 1805 r.

Na podstawie dostępnych materiałów przedstawiłem poniżej charakterystykę instytucji udzielających kredytu długoterminowego, działających na terenach trzech zaborów. W każdej z tych charakterystyk uwzględniłem następujące elementy: specyfikę i formę organizacyjno-prawną, zakres podstawowych czynności oraz znaczenie kredytu hipotecznego. Omówiłem również system finansowania długoterminowego w USA.

## 1. TOWARZYSTWA KREDYTOWE ZIEMSKIE

Początki kredytowania hipotecznego, długoterminowego, należy powiązać z pierwszymi towarzystwami kredytowymi. Pomysłodawcą, od którego najprawdopodobniej zaczerpnięta została ta idea, był berliński kupiec Wolfgang Buehring, a nastąpiło to w roku 1767. Jednakże ramy formalno-prawne jako pierwszy przedstawił baron Johann von Carmer, minister sprawiedliwości Fryderyka Wielkiego. Na tej podstawie przyjmuje się, że system kredytu hipotecznego, udzielanego przez towarzystwa kredytowe, wywodzi się z zaboru pruskiego.

Towarzystwa te działały na zasadzie stowarzyszeń właścicieli nieruchomości ziemskich lub miejskich, zobowiązanych do wzajemnego współdziałania i odpowiedzialności<sup>2</sup>. Ich statut można porównać do dzisiejszego określenia „non profit”. Nie miały na celu osiągnięcia zysków, a wszelkie nadwyżki finansowe przeznaczane były na pokrycie kosztów administracyjnych.

Do ich podstawowych czynności należy zaliczyć emisję listów zastawnych, które miały pierwszeństwo przy wpisie do hipoteki. Nabywcy tych listów byli zabezpieczeni przez łączną wartość aktywów towarzystwa i hipotek wszystkich stowarzyszonych. Przepisy pozwalały na zaciąganie dwóch kredytów z wpisem do hipoteki i największe znaczenie miała kolejność wpisów. Pierwszeństwo prawa egzekucji z wierzytelności zabezpieczonej pierwszą hipoteką dość skutecznie zniechęcało kredytodawców do udzielania kredytów zabezpieczonych drugą<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> S. Majewski, *Kredyt hipoteczny*, E.Wende i S-ka, Warszawa 1928, s. 2.

<sup>2</sup> H. Nowak, *Bankowość w Polsce*, Dom Książki Polskiej, Warszawa 1932, s. 143.

<sup>3</sup> „Pierwszeństwo prawa rzeczowego zależy od pierwszeństwa wpisu” art. 12 Ustawy Hipotecznej z 1918 r.

Pierwszym towarzystwem tego rodzaju, założonym 29 sierpnia 1769 r., był Schlesische Landschaft, czyli Śląskie Ziemstwo Kredytowe<sup>4</sup>. Jego podstawowy cel, to wspieranie kredytowe właścicieli ziemskich. Od 15 lipca 1770 r. rozpoczęła działalność „Główna Komisja Ziemstwa”. Jej najważniejszym zadaniem była emisja *Pfandbriefe*, czyli listów zastawnych, które potocznie nazywano listami fantowymi.

Pierwsze emisje cieszyły się na tyle dużym zainteresowaniem, że stopniowo obniżano ich oprocentowanie z 5 do 4 i 2/3%, w roku 1788 nawet do 4%. Stracić mogli jedynie nabywcy listów wylosowanych do umorzenia przed upływem pełnego roku. Wykup listów następował *al pari*, czyli po cenie nominalnej. Kiedy przychodził kryzys, listy zastawne nie osiągały nawet tego poziomu w notowaniach giełdowych. W takiej sytuacji wylosowany do umorzenia list zastawny przynosił jego właścicielowi premię w postaci różnicy między kursem giełdowym a wartością nominalną. Towarzystwa kredytowe miały prawo do umarzania pewnej części listów zastawnych poprzez wykupywanie ich na giełdzie po aktualnie obowiązującym kursie. Najczęściej stosowano obie te metody i już na początku emisji było wiadomo jaka część listów podlega umorzeniu pierwszym sposobem, a jaka drugim.

Ziemstwo<sup>5</sup>, na podstawie przydzielonych mu uprawnień, stało się jednostką prawa publicznego. Tylko stowarzyszeni właściciele nieruchomości ubiegali się o jego kredyt, a towarzystwo mogło zastosować wobec kredytobiorcy, niewywiązującego się ze swoich zobowiązań, sekwestr<sup>6</sup> jego majątku. Odbywało się to z pominięciem drogi sądowej i na pełnych uprawnieniach sekwestratora<sup>7</sup>.

Na podobnych zasadach oparte było „Ziemstwo dla Prus Zachodnich” utworzone w 1787 r., a także Towarzystwo Kredytowe Ziemskie Księstwa Poznańskiego, które po 26 latach istnienia przeszło w stopniową likwidację i w 1857 r. zostało przekształcone w „Landschaft” poznański<sup>8</sup>.

Włościanie raczej niechętnie korzystali z pożyczek tego Towarzystwa. Przyczyną były koszty jakie członkowie musieli ponosić w momencie przystąpienia do niego, a także liczne zabiegi związane z legalizacją członkostwa. Reasumując można powiedzieć, że niechęć ta wynikała zarówno z przyczyn natury ekonomicznej, jak i formalno-prawnej.

<sup>4</sup> *Bank Polski 1828–1928*, Warszawa 1928, s. 158.

<sup>5</sup> Ziemstwa – w latach 1863–1917 organ samorządu lokalnego w powiecie i guberni europejskiej części Rosji; w Polsce przedrozbiorowej XVI–XVIII w. jednostka administracyjna wchodząca w skład województwa, *Słownik języka polskiego*, PWN, Warszawa 1996.

<sup>6</sup> Sekwestr – oddanie majątku albo rzeczy spornej pod zarząd lub na przechowanie osobie trzeciej do czasu rozstrzygnięcia sporu przez sąd; zajęcie majątku w celu zapewnienia realizacji dochodowego roszczenia, *Słownik...*, PWN, Warszawa 1996.

<sup>7</sup> *Ustawa z 21 czerwca 1882*, l. 81 Dz. u.p.

<sup>8</sup> H. Nowak, *Bankowość w...*, *op. cit.*, s. 144.

Towarzystwo to zdecydowało się wprowadzić zasadę „niewymagalności” kredytu, czyli braku możliwości wypowiedzenia umowy kredytowej przed terminem. Jako pierwsze zasadę tę wprowadziło Ziemstwo Księstwa Lunenburgu w 1790 r.

Z końcem roku 1912 stan pożyczek ziemstw kredytowych działających na terenie prowincji pruskich przedstawiał się następująco (w mln marek):

- 1,2% Kredyty Ziemstwa Prus Wschodnich 5,6,
- 56,6% Kredyty Ziemstwa Prus Zachodnich 189,7,
- 98,8% Kredyty Ziemstwa prowincji poznańskiej 377,5,
- 18,6% Kredyty Ziemstwa prowincji śląskiej 108,7.

Na terenie tego zaboru towarzystwa kredytowe udzielały największej ilości pożyczek spośród pozostałych instytucji kredytu długoterminowego (tab. 1).

Tabela 1

Stan pożyczek hipotecznych udzielonych na terenie zaboru pruskiego do 1913 r. (w mln marek)

Pożyczki	Ziemstwa		Banki		Kasy oszczędności		Łącznie	
	kwota	procent	kwota	procent	kwota	procent	kwota	procent
Ogółem	681,5	100%	464,6	100%	366,0	100%	1 512,1	100%
w tym udzielone na: większą własność ziemską	477,0	70%	–	–	–	–	477,0	31%
grunty włościańskie	204,5	30%	186,6	40%	122,0	33%	513,1	34%
nieruchomości miejskie	–	–	278,0	60%	244,0	67%	522,0	35%

Źródło: *Bank Krajowy 1883–1908*, Piller, Neuman i S-ka, Lwów 1909.

Towarzystwo Kredytowe Ziemskie w Warszawie zostało utworzone przez Ksawerego Druckiego-Lubeckiego na terenie zaboru rosyjskiego w 1825 r.<sup>9</sup> Z ogólnej liczby 13 towarzystw kredytowych działających na terenie Królestwa Polskiego, Towarzystwo Kredytowe Ziemskie wyemitowało do 1902 r. niemalże tyle listów zastawnych, co pozostałych 12 towarzystw łącznie (tab. 5). Do 1825 r. list zastawny emitowany przez ziemstwo obciążał jedynie te dobra, które były powiązane z nim zapisem hipotecznym. Członkowie ziemstwa odpowiadali wspólnie jedynie za zobowiązania powstałe w momencie niewypłacalności jednego z nich. Niosło to jednak ze sobą pewne zagrożenia. W roku 1807 na skutek masowego wypowiedzania listów zastawnych Ziemstwo Śląskie okazało się całkowicie niewypłacalne. Dopiero moratorium wprowadzone przez rząd pruski spowodowało, że umarzone

<sup>9</sup> S. Karpiński, *O bankowości w Polsce dzisiaj i jutro*, Gebethner i Wolf, Warszawa 1915, s. 9.

listy były spłacane kolejnymi ich emisjami, czyli nowymi listami. Podobna sytuacja zdarzyła się w latach 1813–1814, kiedy zainteresowanie listami było zredukowane o blisko 60%.

Tabela 2

Stan pożyczek hipotecznych udzielonych na terenie zaboru rosyjskiego do 1913 r. (w mln rubli)

Pożyczki	Ziemstwa		Banki		Łączne	
Ogółem	391,0	100%	183,5	100%	574,5	100%
w tym udzielone na: większą własność ziemską	180,2	46%	53,9	29%	234,1	40%
grunty włościańskie	–		105,0	57%	105,0	19%
nieruchomości miejskie	210,8	54%	24,6	16%	235,4	41%

Banki: Wileński Bank Ziemi, Szlachecki, Włościański.

Źródło: jak w tab. 1.

Od roku 1825 ziemstwa zabezpieczyły się przed takim ryzykiem, przyjmując zasadę solidarnej odpowiedzialności wszystkich stowarzyszonych. Jako pierwsze towarzystwo warszawskie wprowadziło jasno określony tryb szacowania wartości nieruchomości. Za podstawę do rozliczeń uznano tzw. czysty dochód, czyli zysk stanowiący podstawę do naliczenia podatku. Otrzymałą wartość mnożono przez dwadzieścia i w ten sposób określano maksymalną wartość zabezpieczenia kredytu. W uzasadnionych przypadkach mogła się ona zmieniać w granicach 5%. Od tego momentu nieruchomości nie przynoszące dochodów nie mogły służyć jako zabezpieczenie emisji listów zastawnych.

Włościanie mieli duże kłopoty z uzyskaniem pożyczek ze względu na obowiązujące ograniczenia. Dotyczyły one wielkości gospodarstw (90 morg) oraz uregulowanego wpisu do hipoteki. Pożyczek tych towarzystwo mogło udzielać dopiero po 44 latach od momentu utworzenia. Osoba, która otrzymała pożyczkę, zobowiązana była do spłacania równych, najczęściej rocznych, rat kredytowych wraz z przewidzianym oprocentowaniem, ale także dodatkowo 2% na fundusz amortyzacyjny oraz 0,2% rocznie na pokrycie kosztów administracyjnych. Ponośiła także koszty przygotowania emisji i druku listów zastawnych, sporządzenia aktów hipotecznych oraz opłaty skarbowe.

Wyplacalność towarzystwa zabezpieczona była z funduszu amortyzacyjnego, którym samo rozporządzało. Zobowiązane było ono również do odpisywania dwa razy w roku 5% od dochodu brutto (nie wliczano rat dłużników i składek na pokrycie kosztów administracyjnych) na fundusz rezerwowy.

Przeznaczony był on na pokrywanie zaległości w spłacie kuponów odsetkowych w przypadku zaległości w spłacie pożyczek. Dodatkowym zabezpieczeniem był majątek towarzystwa. Należy zaliczyć do niego własne nieruchomości towarzystwa, czyli pomieszczenia biurowe, budynki, a także majątki ziemskie.

Trzecim sposobem zabezpieczenia była solidarna odpowiedzialność wszystkich członków, proporcjonalna do wysokości oszacowanej wartości majątku. Jednak z tej ostatniej formy zabezpieczenia towarzystwo nie musiało korzystać od momentu założenia do okresu międzywojennego.

Zarówno „Landschaft” śląski, jak też Towarzystwo Kredytowe Ziemskie w Warszawie miały swoje banki. Ten pierwszy już od roku 1848 r., natomiast drugie od 1916 r. – były to Bank Ziemiański w Warszawie. Straty tego banku okazały się przyczyną skorzystania z solidarnego obciążenia nimi wszystkich stowarzyszonych. Wspomniane banki najczęściej udzielały kredytów krótkoterminowych związanych z uregulowaniem należności hipotecznych.

Najpóźniej powstało Towarzystwo Kredytowe Ziemskie w zaborze austriackim. Utworzone w 1842 r., służyło przede wszystkim ówczesnej „elicie”, czyli magnatom, szlachcie, a także mieszczańskim miastu Lwowa. Związane to było z zapisem o możliwości korzystania z kredytu właścicieli dóbr tabularnych, czyli niepodzielnych i opisanych w księgach wieczystych. Ponieważ Towarzystwo to nie miało własnego banku, musiało przy sprzedaży listów zastawnych korzystać z pośrednictwa banków wiedeńskich i berlińskich. W 1908 r. towarzystwo wykupiło udziały w Banku Związku Ziemian, który zajmował się obsługą sprzedawanych listów.

## 2. TOWARZYSTWA KREDYTOWE MIEJSKIE

Właściciele nieruchomości miejskich mogli otrzymywać kredyty pod hipotekę w towarzystwach kredytowych miejskich. Oparte na polskich wzorach takie towarzystwa powstały w Petersburgu w 1861 r., a także w Moskwie w roku 1863. Na potrzeby mieszkańców zaboru rosyjskiego w latach 1870–1901 założono trzynaście takich towarzystw<sup>10</sup>. Pierwsze rozpoczęło działalność w Warszawie, zaraz potem otwarte zostało towarzystwo łódzkie. Do późniejszych należały Towarzystwo Kredytowe miasta Wilna z 1907 r. i Towarzystwo Kredytowe miasta Białegostoku z 1911 r.<sup>11</sup>

Koszty kredytu pod zastaw nieruchomości miejskich przewyższały te same dla nieruchomości ziemskich. Dlatego też kredyt dla „miast” był droższy. Wiązało się to również z trudnościami wynikającymi z emisji listów

<sup>10</sup> H. Nowak, *Bankowość w...*, s. 146.

<sup>11</sup> S. Majewski, *Kredyt...*, s. 4.

zastawnych oraz kosztów jej przygotowania dla kilkunastu osobno działających towarzystw. Z kredytu mogli korzystać tylko ci właściciele nieruchomości, którzy osiągnęli z nich dochód i tylko oni mogli być członkami towarzystwa.

W roku 1914 na obszarze całej Polski wysokość niemożonych pożyczek hipotecznych, udzielanych przez towarzystwa kredytowe, wynosiła<sup>12</sup>:

– w byłym zaborze rosyjskim 391,0 mln rubli = 1042,4 mln franków złotych,

– w byłym zaborze pruskim 681,5 mln marek = 841,3 mln franków złotych,

– w byłym zaborze austriackim 260,8 mln koron = 273,9 mln franków złotych.

Na kredyty dla wielkiej własności z ogólnej sumy przypadało 62,2%, na kredyt miejski 26,1% a na włościański 11,7%.

### 3. KASY OSZCZĘDNOŚCI

Kasy oszczędności stanowiły najczęściej własność państwa lub związków samorządowych, należałyby więc zaliczyć je do sektora finansów publicznych. Dzięki temu miały zapewnione gwarancje, które umożliwiały prowadzenie działalności nawet z niedużym udziałem kapitałów własnych. Jako główny cel stawiano przed nimi operacje bierne, tj. gromadzenie oszczędności od osób nieposiadających ich dużego zasobu oraz udzielanie kredytu na lokalne potrzeby tychże osób<sup>13</sup>. Przyznawane były na okres do pięciu lat, zabezpieczone hipotecznie, a spłata mogła być dokonywana w całości lub ratami.

Państwowe kasy zajmowały się gromadzeniem oszczędności, a następnie lokowaniem ich w papierach wartościowych, np. w listach zastawnych czy w obligacjach komunalnych. Od 1910 r. mogły udzielać kredytu małym firmom na powiększanie kapitału zakładowego, a od 1911 r. pożyczek na tworzenie magazynów zbożowych dla spółdzielni, także na zakup inwentarza i modernizację gospodarstw rolnych. W styczniu 1914 r. istniało 608 tych kas w Królestwie, na ziemiach wschodnich zaś – 212.

Od 1868 r. działały gminne kasy oszczędności. Ich podstawowym celem było udostępnianie kredytu dla indywidualnych gospodarstw rolnych. Zgodnie z nowelizacją ustawy z 1906 r. mogły one udzielać pożyczek na okres do 10 lat, jednak najpopularniejsze były pożyczki krótkoterminowe<sup>14</sup>. Większość

<sup>12</sup> *Bank Polski...*, s. 161.

<sup>13</sup> H. Nowak, *Bankowość w...*, s. 128.

<sup>14</sup> *Bank Krajowy 1883–1908*, Piller, Neuman i S-ka, Lwów 1909, s. 165.

kas, działających w Galicji, oparta była na własności gminnej lub powiatowej. W latach 1870–1912 powstały 53 takie kasy. Wszystkie połączyły się w roku 1903 w Związek Galicyjskich Kas Oszczędności we Lwowie. Udzielały one średnioterminowych (do pięciu lat) pożyczek hipotecznych. Suma zdeponowanych u nich wkładów to 324 mln koron. Wartość pożyczek hipotecznych i komunalnych to 248 mln koron, z tego 61% udzielonych było na nieruchomości miejskie, 21% na większą własność ziemską, 15% na grunty włościańskie, 3% na potrzeby komunalne (tab. 3).

Tabela 3

Stan pożyczek hipotecznych udzielonych na terenie zaboru austriackiego do 1913 r. (w mln koron)

Pożyczki	Ziemstwa		Banki		Kasy oszczędności		Łącznie	
Ogółem	260,8	100%	616,4	100%	247,1	100%	1 124,3	100%
w tym udzielone na: większą własność ziemską	260,8	100%	194,7	31%	52,8	21%	508,3	45%
grunty włościańskie	–		31,2	5%	36,9	15%	68,1	6%
nieruchomości miejskie	–		256,1	42%	150,3	61%	406,4	36%
Kredyt komunalny	–		89,9	14%	7,1	3%	97,0	9%
Obligacje kolejowe	–		44,5	8%	–		44,5	4%

Banki: Austriacko-Węgierski, Bank Krajowy, Akcyjny Bank Hipoteczny, Ziemski Bank Kredytowy, Bank dla Handlu i Przemysłu, Bank Przemysłowy.

Źródło: jak w tab. 1.

Na terenie zaboru pruskiego tworzone były kasy komunalne na podstawie regulacji prawnych z 1833 r., a zarządzały nimi związki samorządowe, które jednocześnie były zobowiązane do udzielania im gwarancji swoim majątkiem. Zgromadzone oszczędności (ponad 50%) lokowały w pożyczkach hipotecznych, zabezpieczonych na nieruchomościach miejskich i wiejskich. Pierwsza kasa rozpoczęła działalność w 1827 r. w Poznaniu. Do 1913 r. co czwarta udzielona pożyczka hipoteczna pochodziła z kas oszczędności (tab. 1).

#### 4. BANKI HIPOTECZNE

Przyjmuje się, że pierwszym akcyjnym bankiem hipotecznym był Credit Foncier de France (Kredyt Ziemski Francji) założony w roku 1852 we



Francji. Warto pamiętać, że do jego utworzenia przyczynili się dwaj Polacy – Ludwik Wołowski i August Cieszkowski. Bank ten w początkowym okresie swej działalności jako jedyny miał prawo emisji obligacji zabezpieczonych hipotecznie – *obligations foncieres*. Udzielał kredytów na okres do 75 lat, a oprocentowanie nie mogło przekraczać 3% ponad oprocentowanie emitowanych obligacji.

W Niemczech pierwszy bank hipoteczny powstał w roku 1856 w Lipsku, a w Austrii w roku 1864. Jednakże za pierwszy typowo hipoteczny bank w Niemczech uważa się Frankfurter Hypothekenbank. Utworzony 8 grudnia 1862 r. we Frankfurcie funkcjonuje do dnia dzisiejszego. Kolejne banki powstawały stosunkowo wolno, przede wszystkim ze względu na ograniczenia dotyczące zgromadzenia odpowiednio dużego kapitału zakładowego.

Wileński Bank Ziemski, działający na terenie zaboru rosyjskiego od 1872 r., był jedyną tego typu polską instytucją na tych ziemiach<sup>15</sup>. Papiery emitowane przez ów bank były notowane na giełdzie wiedeńskiej i berlińskiej. Dzięki temu łatwo pozyskiwał on potrzebny kapitał i dysponował bardzo dużymi środkami finansowymi.

W bankach akcyjnych zaangażowanie kapitałów własnych przy udzielaniu kredytów było znacznie ograniczone. W Rosji 1/3 kapitału akcyjnego musiała być zdeponowana w Banku Państwa. Banki hipoteczne miały pozyskiwać kapitał poprzez emisję listów zastawnych do wysokości nieprzekraczającej kapitału akcyjnego dziesięciokrotnie w Rosji i np. trzydziestokrotnie w Saksonii. Credit Foncier miał prawo przekroczyć ten kapitał przy emisji obligacji pięćdziesięciokrotnie. Najpopularniejsza jednak była emisja dwudziestokrotna.

Pożyczki mogły być udzielane na okres od 9 lat i 10 miesięcy do 66 lat<sup>16</sup>. Wileński Bank Ziemski emitował listy zastawne 4,5-procentowe, a czas na jaki udzielane były pożyczki pod hipotekę nieruchomości ziemskich wynosił w 85% 66 lat i 2 miesiące, pozostałe w granicach 48–61 lat<sup>17</sup>. Natomiast dla pożyczek miejskich, czyli tych udzielanych pod zastaw nieruchomości w miastach, był to okres znacznie krótszy. Blisko 86% z nich miało termin umorzenia liczący 38 lat i 4 miesiące, dla pozostałych był to czas od 19 do 36 lat.

Na ziemiach wschodnich miały swoje filie także dwa duże zagraniczne banki akcyjne: Petersbursko-Tulski i Moskiewski. Prowadziły one bardzo skuteczną działalność marketingową i szybko pozyskały liczne grono klientów. Na terenach zaboru rosyjskiego i pruskiego dużo bardziej popularne były pożyczki udzielane przez towarzystwa kredytowe niż przez banki (tab. 1 i 2).

<sup>15</sup> H. Nowak, *Bankowość...*, s. 163.

<sup>16</sup> S. Majewski, *Kredyt...*, s. 29.

<sup>17</sup> H. Nowak, *Bankowość...*, s. 163.

W zachodniej części kraju działała znaczna liczba rodzimych towarzystw kredytowych, ale w przypadku banków hipotecznych były to tylko instytucje niemieckie. Polacy próbowali tej działalności i nawet założyli w 1873 r. Bank Włociański. Nie wytrzymał on jednak konkurencji ze strony instytucji pruskich, których część była zaangażowana w realizację określonych celów politycznych. Przykładem tego są pruskie banki szczególnie zainteresowane finansowaniem gospodarstw rentowych i wspieraniem włościan chcących przejść na własność gospodarstwa rolne.

Na tych terenach otworzyło swoje filie 14 prywatnych banków udzielających długoterminowych kredytów amortyzacyjnych. Kredyty te cieszyły się wśród Polaków dużym zainteresowaniem. Ocenia się, że łączna ich wartość do roku 1928, to blisko 418,5 mln marek. Wśród tych banków wymienić należy Hypothekenbank i Sächsische Bodencreditanstalt, założone w 1902 r. w Hamburgu. Emitowały 3,5- i 4-procentowe listy zastawne, a także obligacje gminne i kolejowe<sup>18</sup>. Działalność swą opierały na tzw. normalnej ustawie z 13 lutego 1899 r. – „Hypothekenbankgesetz”.

Na tej ustawie wzorowano podobne regulacje prawne w wielu innych krajach. Zawierała ona następujące ograniczenia:

- bank hipoteczny mógł być tworzony tylko na podstawie koncesji i przy określonej wielkości kapitału zakładowego,
- kredyt był udzielany do 50% wartości nieruchomości, którą szacowano na podstawie stałych, znormalizowanych reguł,
- emisja listów zastawnych i obligacji hipotecznych musiała mieć pokrycie w wartości zabezpieczeń hipotecznych i kapitale własnym,
- bezpieczeństwo dokonywanych operacji bankowych kontrolował urzędnik państwowy – „powiernik”.

Analizując ustawę o bankach hipotecznych i listach zastawnych obowiązującą w Polsce od 1 stycznia 1998 r. wyraźnie widać, że podstawowe założenia, wypracowane sto lat temu, nie uległy zmianom<sup>19</sup>. Potwierdza to jakość i uniwersalność owego opracowania.

Na terenie Galicji największą rolę w dziele kredytowania długoterminowego odegrał Bank Krajowy Królestwa Galicji i Lodomeryji założony w roku 1883. W ciągu 25 lat działalności oddziału hipotecznego, do dnia 1 lipca 1909 r. wypłacił 25 808 pożyczek hipotecznych na łączną kwotę 233 741 200 koron. Były one przeznaczane na dobra, a także na domy i posiadłości wiejskie. Bank wspierał również od roku 1891 częstkowych nabywców gruntów podzielonych przez właścicieli majątków tabularnych<sup>20</sup>.

<sup>18</sup> S. Majewski, *Kredyt...*, s. 55.

<sup>19</sup> DzU, 1997 z dnia 21 listopada nr 140, poz. 940; zm.: DzU, 1998, nr 107, poz. 669.

<sup>20</sup> *Bank Krajowy...*, s. 73.

W momencie otwarcia Bank Krajowy udzielał kredytów pozyskując kapitał z emisji 5-procentowych listów zastawnych i jako pierwszy wprowadził listy 4,5-procentowe, które cieszyły się dużym powodzeniem również za granicą. Następnie Galicyjskie Towarzystwo Kredytowe obniżyło do tego poziomu swoje emisje i stopniowo stało się tak w całym kraju<sup>21</sup>. Nie najlepszy okres dla pożyczek długoterminowych zaznacza się po 1899 r. Po krótkoterminowym obniżeniu stopy procentowej do 4%, powrócono do stopy 4,5%. Sytuacja unormowała się w latach 1903–1906, kiedy to nastąpił ponowny wzrost zainteresowania pożyczkami hipotecznymi.

Bardzo ciekawą formę kredytowania wprowadził Bank Krajowy w roku 1903. Polegała ona na połączeniu kredytu długoterminowego z ubezpieczeniem na życie. Miało to zabezpieczyć spłatę kredytu w przypadku śmierci dłużnika, a oparte zostało na wzorach Bawarskiego Banku Hipotecznego i Wekslowego. Dzięki temu zabiegowi możliwe było rozłożenie spłaty kredytu na okres dłuższy niż w przypadku produktów standardowych. Jednak o niedużym zainteresowaniu tą formą kredytowania świadczy fakt, że do roku 1908 udzielono jedynie trzech takich pożyczek.

Bank Krajowy, aby dotrzeć do jak najliczniejszej grupy klientów, posługiwał się tzw. zastępstwami, czyli filiami, czy też raczej oddziałami terenowymi. Bank ten dysponował 73 takimi jednostkami. Pobierały one za swoje usługi dodatkowo 1% prowizji i dodatek administracyjny w wysokości 3/8% półrocznie od niespłaconego kapitału.

Od roku 1868 działał we Lwowie pierwszy polski akcyjny bank hipoteczny, czyli Galicyjski Akcyjny Bank Hipoteczny, który dzięki dobrej organizacji wewnętrznej i wysoko wykwalifikowanej kadrze kierowniczej rozwijał się stosunkowo szybko i stabilnie.

Kredytowaniem długoterminowym zajmował się także powstały we Lwowie w roku 1868 Zakład Kredytowy Włociański. Wielu drobnych posiadaczy gruntów rolnych zaciągnęło tam kredyty zabezpieczone hipotecznie. Z powodu licznych błędów w zarządzaniu Zakładem, doprowadzono do licytacji tychże gruntów na masową skalę, co spowodowało ostateczną likwidację Zakładu w roku 1899. Natomiast w roku 1886 rozpoczęła się likwidacja Ogólnego Zakładu Rolniczo-Kredytowego dla Galicji i Bukowiny, założonego w 1873 r. Udzielał on pożyczek w listach zastawnych przy niskim ich kursie i na relatywnie niekorzystnych warunkach. Podobnie zakończył swoją działalność założony w Krakowie w roku 1872 Galicyjski Zakład Kredytowy Ziemiański. Likwidacja, która rozpoczęła się w 1899 r., została zakończona w roku 1903.

<sup>21</sup> A. Małczyński, *Kredyt hipoteczny w Banku Krajowym 1883–1908*, Piller, Neuman i S-ka, Lwów 1909, s. 38.

Przyczyną tych upadłości była chęć szybkiego i niekoniecznie uczciwego dorobienia się na łatwych do przeprowadzenia emisjach listów zastawnych. Jednak krach na giełdach w Berlinie i Wiedniu wprowadził do tych operacji bardzo dla nich niekorzystną korektę. Znaczna część listów zastawnych nie miała rzeczywistego pokrycia w wartości majątku przeznaczanego na ich zabezpieczenie.

Kredytowaniem hipotecznym miały zajmować się także Galicyjski Ziemski Bank Kredytowy założony w roku 1911 oraz powstały rok później Galicyjski Bank dla Handlu i Przemysłu w Krakowie. Nie wykazywały one jednak szczególnej aktywności w zakresie finansowania długoterminowego, podobnie jak utworzony po pierwszej wojnie światowej Ziemski Bank Hipoteczny we Lwowie.

Poprzez swoje filie we Lwowie i Krakowie pożyczki zabezpieczone hipotecznie można było otrzymać w Banku Narodowym założonym w roku 1828 pod nazwą Banku Polskiego z siedzibą w Warszawie. Jego podstawową działalnością było likwidowanie długu publicznego, a także popieranie rozwoju przemysłu i handlu.

Na tych terenach działał również Bank Hipoteczny Austriacko-Węgierski. Udzielał pożyczek w 4-procentowych listach zastawnych, podobnie jak Bank Krajowy i Akcyjny Bank Hipoteczny. Na koniec roku 1913 wartość pożyczek udzielonych przez Bank Austriacko-Węgierski wyniosła 25,1 mln koron, natomiast w Banku Krajowym już w roku 1908 ich wartość była niemal dziesięciokrotnie wyższa i osiągnęła poziom 233 741 200 koron<sup>22</sup>.

W bilansach banków galicyjskich daje się zauważyć przewagę pożyczek hipotecznych, a obieg listów zastawnych w roku 1882 przewyższał sumę pożyczek o 7%, w 1899 r. zaś już tylko o 2%. Działo się tak dlatego, że w momencie dobrej koniunktury na rynku emitowano listy zastawne na pożyczki, które dopiero miały zostać udzielone w przyszłości. Stosunek wartości listów zastawnych, będących w obiegu, do kapitałów własnych w Akcyjnym Banku Hipotecznym, roku 1882 był jak 1:6,4, a w roku 1899 jak 1:9. Indeks wzrostu sum bilansowych nie był w tym banku zadowalający w porównaniu z bankami pozostałych dzielnic kraju.

Przeciętna wartość dywidendy w latach 1887–1913 wynosiła 12%. Dla porównania w Banku Handlowym w Warszawie w tym samym okresie było to 9%. Różnica na korzyść tego pierwszego wynikała z proporcji pomiędzy dużym zainteresowaniem listami zastawnymi a niską stopą procentową. Od pożyczek hipotecznych pobierano 0,5–1,5 punktu procentowego, od weksli 1–2, od pożyczek lombardowych 1,5–2,5 powyżej stóp procentowych płaconych za depozyty.

<sup>22</sup> *Bank Polski...*, s. 164.

W początkach kredytowania zabezpieczonego hipotecznie możemy wyróżnić dziewięć rodzajów instytucji zajmujących się kredytowaniem długoterminowym, są to<sup>23</sup>:

- I. Towarzystwa Kredytowe oparte na wzajemności.
- II. Kasy Oszczędności.
- III. Banki akcyjne – czysto hipoteczne,  
– inwestycyjne,  
– wyłącznie inwestycyjne.
- IV. Banki krajowe – czysto hipoteczne,  
– hipoteczno-inwestycyjne,  
– wyłącznie inwestycyjne,  
– najszerzej pojęte.

W krajach europejskich występowały z różnym natężeniem wszystkie z wymienionych powyżej instytucji. Ich filie działające na ziemiach polskich oferowały najczęściej korzystniejsze warunki udzielanych pożyczek niż instytucje rodzime. Przede wszystkim dotyczyło to niższego oprocentowania, jak również uproszczonych procedur formalnych. Instytucje działające na terenie Anglii i Stanów Zjednoczonych wykształciły odrębne systemy kredytowania długoterminowego.

## 5. POŻYCZKI HIPOTECZNE W USA<sup>24</sup>

W Anglii kredytowanie oparte na emisji listów zastawnych nie rozprzeczniło się ze względu na przewagę innych systemów. Z tych doświadczeń skorzystali jednak twórcy systemów kredytowania hipotecznego w Stanach Zjednoczonych.

Pierwszymi instytucjami, które udzielały kredytów hipotecznych, były towarzystwa budowlane tworzone na czas określony. Powstawały od 1831 r. na wzór brytyjskich towarzystw budowlanych z 1775 r. Działały podobnie jak te oparte na wzajemności.

Osoby, które przystąpiły do towarzystwa budowlanego, miały prawo ubiegać się o środki pod zastaw hipoteki, ale wyłącznie na budowę domu. Towarzystwa te emitowały akcje i w chwili zgromadzenia odpowiednich funduszy udzielały kredytu tym stowarzyszonym, którzy oferowali w danym momencie najwyższe oprocentowanie kredytu.

<sup>23</sup> S. Majewski, *Kredyt...*, s. 34.

<sup>24</sup> M. J. Lea, *Kredyt hipoteczny – ewolucja instrumentu i jego kosztów w ujęciu historycznym*, „Świat Nieruchomości 1997/1998, nr 22.

Towarzystwa oparte na zasadach wzajemności gwarantowały obniżenie ryzyka kredytowego oraz ryzyka związanego z finansowaniem. Każdy stowarzyszony był zobowiązany do systematycznego gromadzenia oszczędności, a niewypełnienie tego obowiązku powodowało np. wykluczenie z udziału w zysku, czy redukcje zgromadzonych środków.

W momencie zaspokojenia potrzeb kredytowych wszystkich osób mających udziały w towarzystwie budowlanym, kończyło ono swoją działalność. Instytucje tego typu nadal funkcjonują na terenie Stanów Zjednoczonych.

Kasy wzajemnego oszczędzania, to kolejna forma dająca szansę zaciągnięcia kredytów hipotecznych osobom nie posiadającym wystarczających zasobów gotówkowych. Rozpoczęły one swoją działalność w połowie wieku XIX.

Równie popularne były instytucje *Savings and Loans* pozyskujące środki poprzez lokaty terminowe, tzw. świadectwa depozytowe i inwestycyjne. Powstały w latach dziewięćdziesiątych dziewiętnastego stulecia.

## 6. PODSUMOWANIE

Ten krótki opis kredytowania hipotecznego w Stanach Zjednoczonych i podstawowe informacje o kredytowaniu na ziemiach polskich opartym na tradycjach europejskich świadczy o popularności i znaczeniu tego rodzaju wspierania finansowego. Szczególnie istotne było ono w naszym kraju, gdzie przeważająca część ziemi była przeznaczona pod uprawę rolną i inny typ kredytu byłby trudny do zrealizowania. O potrzebach patriotycznych na tym polu może świadczyć wypowiedź hr. Stanisława Tarnowskiego: „każda morga ziemi przez chłopą kupiona, każde jego gospodarstwo zaokrąglające się lub rozszerzające, jest jakby małym szańcem polowym, usypanym na obronę Rzeczypospolitej”.

Towarzystwa kredytowe w znacznym stopniu przyczyniły się do rozwoju poziomu gospodarczego Polski. Pomogły w przezwycięzeniu kryzysów gospodarczych, do których często przyczyniały się konflikty zbrojne. Gwarancja pewności zabezpieczenia oraz sposób szacowania jego wartości, czasami nadmiernie ostrożny, wpływały zachęcająco na inwestorów nabywających listy zastawne. Jedynie w zaborze austriackim przewagę miały banki, ze względu na działalność Banku Krajowego. Nie wszystkie instytucje oddziaływały równie korzystnie. Kasy oszczędności w zaborze pruskim sprzyjały wyłącznie Niemcom.

Tabela 4

Stan kredytu długoterminowego w całej Polsce do 1913 r. (w mln franków złotych)

Instytucje	Zabór			
	pruski	rosyjski	austriacki	łącznie
Ogółem	1 866,6	1 531,6	1 180,7	4 578,9
Ziemstwa	841,3	1 042,4	273,9	2 157,6
Banki	573,5	489,2	647,3	1 710,0
Kasy oszczędności	4 251,8	—	259,5	711,3

Źródło: jak w tab 1.

Najtańszy kredyt dostępny był w zaborze pruskim – wynosił 3,5%, w austriackim – 4%, a w rosyjskim od 4,5% do 5%, a nawet 6%. Najbardziej dynamicznie kredyt długoterminowy rozwijał się na terenach

Tabela 5

Towarzystwa kredytowe działające na terenie Królestwa Polskiego

Rok sprawozdania	Towarzystwo Kredytowe miasta:	Rok założenia	Udział w łącznej wartości emisji listów zastawnych	Stopa procentowa listów zastawnych (%)
1903	Warszawy	1870	35,05	5, 4 1/2
1901	Łodzi	1872	8,95	5, 4 1/2
1902	Lublina	1885	1,03	5
1901/1902	Kalisza	1885	0,45	6,5
1902	Płocka	1886	0,52	6,5
1902	Piotrkowa	1895	0,32	5
1902	Częstochowy	1898	0,62	5
1902	Radomia	1898	0,35	5
1902	Kielc	1898	0,20	5
1902	Siedlec	1898	0,19	5
1902	Łomży	1898	0,14	5
1902	Suwałk	1899	0,27	5
1902	Towarzystwo Kredytowe Ziemskie	1825	51,91	4, 4 1/2

Źródło: S. Majewski, *Kredyt hipoteczny*, E. Wende i S-ka, Warszawa 1928.

zaboru pruskiego i niewiele słabiej w zaborze rosyjskim (tab. 4). Suma 4,5 mld franków nie obejmuje całości zadłużenia hipotecznego osób korzystających z tego typu kredytowania przed pierwszą wojną światową. Pożyczek udzielały bowiem także osoby prywatne oraz instytucje ubezpieczeniowe, dobroczynne i społeczne.

*Janusz Rosiak*

#### MORTGAGE LOANS IN THE POLISH BANKING SYSTEM BY THE YEAR 1918

The history of mortgage loans is strictly connected with the history of the Polish banking system. The standard of housing was well below the European standards to which the country aspired, although it was, in fact, no worse than for most other countries at the similar stage of economic development. Housing matters as a major quality of life issue. Choice in housing is a key component of any democratic society. The way that housing was financed had a major positive impact on the national economy, financial markets and the quality of life, not only in Europe but also in The United States of America. A soundly financed housing sector played major role in economic growth and economic stabilization.