

BANKOWE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

Wstęp

Podjęcie decyzji inwestycyjnych zawsze wiąże się z problemem finansowania inwestycji. Wybór drogi finansowania wymaga głębokiej analizy, ponieważ jest to zwykle decyzja długoterminowa. Banki są głównym źródłem pozyskiwania kapitału, ponieważ stanowią podstawowy element systemu finansowego każdego państwa. Główną funkcją banku jest zaspokajanie zapotrzebowania na pieniądź, poprzez udzielanie kredytów i zdobywanie środków na finansowanie swojej działalności. Banki finansują rynek nieruchomości, zdobywając środki w postaci wkładów oszczędnościowych lub w wyniku emisji papierów wartościowych na rynku kapitałowym, bądź pozyskiwania kapitału od innych instytucji finansowych²⁶⁸. Do bankowych źródeł finansowania inwestycji mieszkaniowych możemy zaliczyć kredyt hipoteczny oraz pożyczkę bankową.

Celem artykułu jest ukazanie możliwości w zakresie pokrywania przez banki zapotrzebowania na kapitał w sferze mieszkaniowej oraz ukazanie rodzajów bankowych źródeł finansowania inwestycji mieszkaniowych.

Pierwsza część opracowania została poświęcona finansowaniu inwestycji mieszkaniowych za pomocą kredytów bankowych. Następnie przedstawiono rodzaje kredytów hipotecznych oraz sposoby zabezpieczenia tych kredytów. W dalszej części artykułu omówiono kredyty mieszkaniowe oraz kredyty budowlane. Ostatnim zaprezentowanym zagadnieniem są pożyczki bankowe, które są równie ważnym, jak kredyty, bankowym źródłem finansowania budownictwa mieszkaniowego.

1. Kredyty na finansowanie budownictwa mieszkaniowego

W dzisiejszych czasach kredyt jest nieodłącznym elementem bieżącej działalności gospodarczej i czynnikiem warunkującym rozwój gospodarki. Jest on

²⁶⁷ Praca napisana pod kierunkiem prof. UG dra hab. Eugeniusza Gostomskiego, Instytut Handlu Zagranicznego, Wydział Ekonomiczny Uniwersytetu Gdańskiego.

²⁶⁸ M. Bryx, *Rynek nieruchomości: system i funkcjonowanie*, Poltext, Warszawa 2006, s. 234.

podstawowym produktem każdego banku komercyjnego, ponieważ ma dominujący udział w aktywach tej instytucji. Jako produkt bankowy, kredyt jest ważnym źródłem dochodów bankowych, stanowiących przychody pomniejszone o koszty ich uzyskania. Jednocześnie jest to istotny czynnik rozwoju produkcji i konsumpcji w gospodarce rynkowej²⁶⁹.

Kredyt już dawno stał się podstawowym źródłem finansowania inwestycji mieszkaniowych. Największy udział w pozyskiwaniu kapitału na budownictwo mieszkaniowe mają kredyty hipoteczne. Jest to grupa kredytów udzielanych zarówno osobom fizycznym jak i prawnym. Autorzy opracowań stosują różne podziały kredytów hipotecznych, ale najbardziej przejrzyste jest ich rozróżnienie na kredyty mieszkaniowe i kredyty budowlane²⁷⁰.

Kredyt hipoteczny może być definiowany w dwojaki sposób. Prawna definicja wskazuje, że kredytem hipotecznym jest każdy kredyt zabezpieczony hipoteką. Ujęcie to nie mówi o celach i strukturze tego kredytu, wskazuje jedynie na rodzaj zabezpieczenia prawnego spłaty należności. Hipoteka ma jednak istotne właściwości, które wpływają na cele i strukturę kredytu. Koszt ustanowienia hipoteki jest dość wysoki, co wpływa na finansowanie inwestycji średnioterminowych oraz długoterminowych²⁷¹. Kredyt hipoteczny na finansowanie nieruchomości występuje wtedy, gdy jest zabezpieczony na finansowanej przez bank nieruchomości lub na innej nieruchomości.

Ekonomiczna definicja kredytu hipotecznego wskazuje na jego cechy, którymi są:

- długi okres spłaty,
- zabezpieczenie hipoteczne na nieruchomości,
- ścisły związek przedmiotu kredytu z przedmiotem zabezpieczenia (akcesoryjność hipoteki),
- relatywnie niskie oprocentowanie ze względu na niski stopień ryzyka kredytowego,

²⁶⁹ W. Wąsowski, *Ekonomika i finanse banku komercyjnego*, Difin, Warszawa 2004, s. 60.

²⁷⁰ Z. Dobosiewicz, *Bankowość*, PWE, Warszawa 2005, s. 291.

²⁷¹ M. Olszak, *Wybrane aspekty rozwoju rynku kredytów hipotecznych w Niemczech i w Polsce*, Materiały i Studia, Zeszyt nr 182, Warszawa 2004, s. 9.

- możliwość sprzedaży wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie na rynku kapitałowym lub emisji papierów wartościowych w oparciu o należności z tytułu udzielonych kredytów²⁷².

Hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym i rodzajem zabezpieczenia wierzytelności na nieruchomości. Aby została ona utworzona, niezbędna jest zgoda dłużnika oraz wpis do księgi wieczystej danej nieruchomości. Hipoteka zabezpiecza wierzytelności pieniężne i może być wyrażona tylko w oznaczonej sumie pieniężnej. Nie stanowi samodzielnego prawa, ponieważ jest prawem związanym z wierzytelnością, którą zabezpiecza (wspomniana akcesoryjność hipoteki)²⁷³.

Wierzyciel, na rzecz którego hipoteka została ustanowiona, może dochodzić zaspokojenia wierzytelności od każdego właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką. Oznacza to, że może to być kolejny właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości, czyli niekoniecznie osoba, która jest dłużnikiem osobistym wierzyciela. Ustanowienie hipoteki może być dokonane na podstawie notarialnej umowy cywilnoprawnej albo decyzji administracyjnej. Jeżeli hipoteka zostanie ustanowiona na prawie wieczystym, wówczas obejmuje ona również nieruchomość budynkową, czyli obiekty budowlane będące własnością wieczystego użytkownika.

Hipoteka jest ograniczona prawem rzeczowym niezbywalnym. Zdarza się jednak, że jest ona przedmiotem obrotu rynkowego wraz z wierzytelnością, którą zabezpiecza. Zatem osoba będąca dłużnikiem banku z tytułu zaciągniętego kredytu hipotecznego musi się liczyć z ewentualnością, iż w momencie zaprzestania spłaty kredytu, bank będzie starał się wyegzekwować swoją należność. Może to zrobić samodzielnie na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, albo poprzez sprzedaż swoich wierzytelności podmiotowi wyspecjalizowanemu w egzekucji z nieruchomości.

Nieruchomość jest obciążona hipoteką aż do momentu wygaśnięcia wierzytelności. Z obowiązkiem spłaty długu musi się liczyć każdy potencjalny nabywca nieruchomości, chociaż często nie ma on nic wspólnego z powstaniem wierzytelności. Dlatego też potencjalny nabywca powinien sprawdzić, czy na

²⁷² A. Gąsowska, *Bankowość hipoteczna*, Poltext, Warszawa 2000, s. 12.

²⁷³ www.gazetapodatnika.pl, 21.02.2009.

nieruchomości nie została ustanowiona hipoteka, a jeśli tak jest, to ocenić, ile warta jest nieruchomość po spłacie wierzytelności²⁷⁴.

Do czasu ustanowienia hipoteki banki mogą korzystać z zabezpieczeń przejściowych. Do takich zabezpieczeń należą: poręczenie, weksel in blanco, zastaw gotówkowy (np. na rachunku terminowym) lub zastaw na rzeczy ruchomej (np. samochód, biżuteria), cesja polisy ubezpieczeniowej, ubezpieczenie kredytu w tzw. okresie przejściowym, ubezpieczenie budowy oraz inne zabezpieczenia przewidziane prawem.

Ustalenie kosztu kredytu hipotecznego ma nieco inną konstrukcję niż w przypadku kredytu gospodarczego i kredytu dla ludności. Dla tych ostatnich podstawą do obliczeń jest obecny koszt pieniądza oraz aktualna wysokość stóp procentowych. Natomiast dla kredytów hipotecznych szczególne znaczenie ma określenie przewidywalnych stóp procentowych w ciągu najbliższych 20-30 lat.

2. Kredyt mieszkaniowy

Kredyt mieszkaniowy jest rodzajem kredytu hipotecznego zaciągniętego na pokrycie kosztów zakupu mieszkania, segmentu lub domu jednorodzinnego przez przyszłego użytkownika od firmy budowlanej lub na rynku wtórnym²⁷⁵. Rozmiary tego kredytu są zwykle ograniczone do określonej wielokrotności dochodów kredytobiorcy.

Pierwszym krokiem w kierunku otrzymania kredytu jest przedstawienie kredytodawcy zaświadczenia o wysokości dochodów. Bank na tej podstawie określa zdolność kredytową wnioskodawcy, odejmując od dochodów stałe obciążenia, takie jak: czynsz, opłaty, koszty utrzymania itd. Poza tym na wielkość kredytu wpływ ma również liczba członków rodziny, a także stabilność zatrudnienia kredytobiorcy, liczba osób pracujących w rodzinie i inne czynniki²⁷⁶. Bank określa tzw. dopuszczalny wskaźnik obciążenia dochodów kredytobiorcy. Jest on ustalany na poziomie 25-50% wynagrodzenia rodziny, co oznacza, że spłacana rata nie może być wyższa od tego wskaźnika. Poza tym banki wymagają od kredytobiorców posiadania

²⁷⁴ M. Prystupa, K. Rygiel, *Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny*, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003, s. 68-69.

²⁷⁵ www.twoje-pieniadze.info, 21.02.2009.

²⁷⁶ Z. Dobosiewicz, op.cit., s. 295.

określonego wkładu własnego. Często z tego obowiązku są zwalniane osoby, które mają bardzo wysoki dochód w przeliczeniu na członka rodziny.

Kredyty mieszkaniowe są zwykle udzielane na okres 20-30 lat. Dzięki temu bank ma zagwarantowaną stabilność dochodów i może stosować niższe stawki procentowe niż w przypadku innych kredytów. Natomiast dla kredytobiorcy raty spłacanego kredytu nie są tak wysokie, jak miałyby to miejsce w przypadku krótkoterminowego bądź średnioterminowego kredytu.

Banki pobierają zróżnicowaną prowizję od udzielanych kredytów. Czasami prowizja ta przekracza 2%, innym razem wynosi 0,5%. W tym drugim przypadku często zakłada się plan spłaty w równych ratach miesięcznych, obejmujących zarówno kapitał jak i odsetki. Pierwsze raty kredytu zostają przeznaczone w przeważającej części na spłatę odsetek, a następne zostają użyte w większym stopniu do spłaty kapitału. Po przeanalizowaniu takiego planu spłaty można zauważyć, iż realne oprocentowanie kredytu jest większe od nominalnego²⁷⁷.

Sprawa zabezpieczenia kredytów mieszkaniowych jest ważnym problemem, na który warto zwrócić uwagę. Można by było sądzić, że takim zabezpieczeniem jest zakupione mieszkanie, jednak w praktyce jest to niemożliwe od samego początku trwania umowy kredytowej, ponieważ nie jest ono jeszcze własnością kredytobiorcy.

Aby udzielić kredytu, bank potrzebuje odpowiedniego zabezpieczenia. Często jednak zdarza się sytuacja, że kredytobiorca nie dysponuje nim. Potencjalny nabywca mieszkania ma kilka możliwości rozwiązania tego problemu. Może on ustanowić hipotekę na swoim dotychczasowym mieszkaniu. Często jednak jest to niemożliwe, ponieważ zazwyczaj musi on sprzedać mieszkanie, aby pozyskać środki na sfinansowanie części kosztów zakupu nowego mieszkania. Innym rozwiązaniem może być również ustanowienie hipoteki na rzecz banku przez osoby trzecie. Może to być pomoc, np. ze strony rodziców kredytobiorcy. Często osoby, które chcą zaciągnąć kredyt, są osobami młodymi, które same nie dysponują możliwością zabezpieczenia wiarytelności. Dlatego też pomoc ze strony rodziców jest tutaj dobrym rozwiązaniem problemu. Innym sposobem zabezpieczenia kredytu mieszkaniowego może być zastaw jakiegoś cennego przedmiotu, którym dysponuje kredytobiorca. Może to być, np. zastaw na majątku produkcyjnym, złocie lub dziele sztuki.

²⁷⁷ Ibidem, s. 297-230.

Problem zabezpieczeń jest szczególnie istotny. Sprawia on, że część osób, któreo chciałyby ubiegać się o kredyt, nigdy go nie otrzymają. Jednak coraz więcej ludzi znajduje sposób na znalezienie takiego zabezpieczenia, np. jest nim ubezpieczenie należności kredytowej do czasu ustanowienia hipoteki.

3. Kredyt budowlany

Kredyt budowlany jest drugim rodzajem kredytu hipotecznego. Finansuje on budowę lub remont nieruchomości. W szczególności może przeznaczony na:

- budowę domu, mieszkania czy domu letniskowego całorocznego,
- rozbudowę, nadbudowę lub dokończenie budowy domu, mieszkania czy domu letniskowego lub całorocznego,
- przebudowę pomieszczeń i budynków niemieszkalnych na cele mieszkaniowe,
- refinansowanie kosztów wyżej wymienionych przedsięwzięć inwestycyjnych,
- spłatę kredytu mieszkaniowego zaciągniętego w innym banku²⁷⁸.

Typowy hipoteczny kredyt budowlany występuje w momencie, gdy kredytobiorca jest właścicielem terenu, na którym buduje swój dom. Zabezpieczeniem dla banku staje się działka i dom na niej budowany. Jest to sytuacja, która dobrze zabezpiecza interesy banku.

Bank przed podpisaniem umowy kredytowej wykazuje się ostrożnością. Dokonuje on oceny czy działka, na której prowadzona jest budowa, jest rzeczywiście działką budowlaną. Poza tym bank musi sprawdzić, czy działka nie jest już obciążona hipoteką oraz czy kredytobiorca posiada wszystkie potrzebne zezwolenia na budowę domu²⁷⁹.

W kredytach budowlanych banki wymagają również wkładu własnego. Może nim być samo posiadanie działki budowlanej. Czasami jednak bank wymaga również rozpoczęcia budowy na koszt właściciela.

Kredyt budowlany jest wypłacany w transzach, ponieważ jest on przeznaczony na pokrycie kosztów. Ten system kredytowania sprawia, że wartość zabezpieczeń rośnie w miarę upływu czasu, czyli w miarę wzrostu wartości wznoszonego budynku.

²⁷⁸ www.muratorodom.pl, 21.02.2009.

²⁷⁹ Z. Dobosiewicz, op.cit., s. 298.

Wielkość kredytu zależy od rodzaju zabezpieczeń. Najczęściej takim zabezpieczeniem jest działka budowlana i wznoszony na niej budynek. Przy dużych kredytach należy wycenić działkę przez rzeczoznawcę, przy małych kredytach wystarcza wycena podobnych działek dokonywana przez biura pośrednictwa nieruchomości. Bank, mimo dobrych zabezpieczeń, ponosi ryzyko kredytowe. Problemy mogą się pojawić np. wtedy, gdy kredyt nie jest spłacany, a dom został już zasiedlony. Komornik ma wówczas duże problemy z wykwaterowaniem rodziny.

Poza kredytami na budowę domu banki udzielają również kredytów na remont i rozbudowę. Taki kredyt można przeznaczyć na wydatki związane z remontem lub rozbudową mieszkania lub domu, jednak nie mogą one służyć na pokrycie wydatków mieszkaniowych, np. związanych z zakupem mebli. Okres kredytowania jest tutaj krótszy niż w przypadku kredytów na zakup mieszkania. Wynosi on maksymalnie 10 lat. Rzadko zdarza się, iż banki udzielają kredytu na okres lat dwudziestu lub dłuższy. Bank żąda przedstawienia kosztorysów robót, aktualnego wypisu z księgi wieczystej, zaświadczenia o zarobkach oraz zaświadczenia o zobowiązaniach finansowych wnioskodawcy. Podstawą wypłaty transzy kredytu są rachunki za wykonanie robót budowlanych. Kłopotliwą sprawę stanowią tutaj wydatki nieudokumentowane. Często roboty są wykonywane przez osoby, które nie wystawiają faktur. Bank dokonuje zapłaty wykonawcy poprzez przelew, w momencie otrzymania faktury potwierdzonej przez klienta. Jednak niektóre banki dopuszczają wypłatę części kredytu w formie gotówki do rąk kredytobiorcy²⁸⁰.

Kredyt konsolidacyjny jest zupełnie innym rodzajem kredytu. Jest to kredyt przeznaczony na spłatę kredytu zaciągniętego w innym banku. Część kapitału z tytułu tego kredytu można przeznaczyć na dowolny cel. Zabezpieczeniem tego kredytu jest hipoteka na nieruchomości, dlatego należy przedłożyć w banku udzielającym kredytu zobowiązanie pierwszego banku do wykreślenia hipoteki w przypadku całkowitej spłaty kredytu. Kredyt konsolidacyjny jest zaciągany, gdy w jednym banku wysokość odsetek jest niższa niż w drugim oraz gdy raty starego kredytu są zbyt wysokie i kredytobiorca nie jest w stanie uregulować ich w terminie.

Tabela 1 pokazuje korzyści wynikające z zaciągnięcia kredytu konsolidacyjnego w porównaniu do obecnie spłacanego kredytu. W zestawieniu zostały przyjęte następujące założenia: do spłaty zostało 50 000 zł kredytu,

²⁸⁰ Z. Dobosiewicz, *Kredyty i gwarancje bankowe*, PWE, Warszawa 2007, s. 117.

oprocentowanie obecnego kredytu wynosi 11%, do końca spłat całego kredytu pozostało 60 miesięcy i raty są równe. Nowy kredyt ma mieć oprocentowanie 8,30%, okres spłat został wydłużony do 84 miesięcy, a raty mają być malejące. Kredytobiorca musi zapłacić 2% prowizji za wcześniejszą spłatę kredytu oraz 300 zł z tytułu zmiany kredytu²⁸¹.

Analizując tabelę 1 dochodzimy do wniosku, że różnica w kosztach kredytu nie jest zbyt wysoka, jednak istotną korzyścią jest wydłużenie okresu spłat i jego lepsze dostosowanie do możliwości kredytobiorcy

²⁸¹ Ibidem, s. 118.

Tabela nr 1

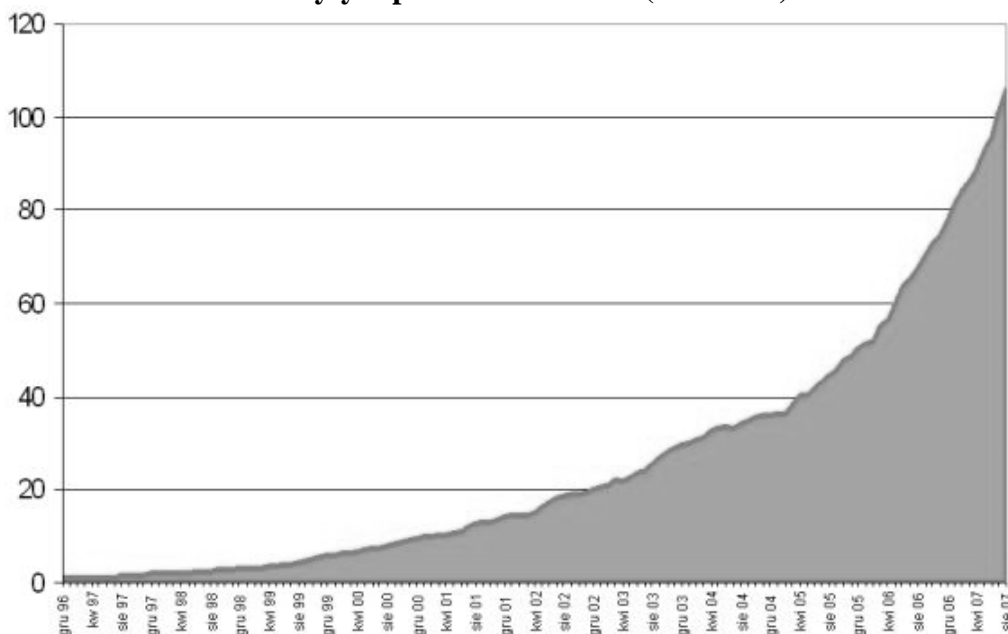
Refinansowanie kredytu

Wyszczególnienie	Kredyt obecny			Kredyt refinansowy		
	Rata kapitałowa	Rata odsetkowa	Rata całkowita	Rata kapitałowa	Rata odsetkowa	Rata całkowita
Pierwsza rata	628,79	458,33	1087,12	597,24	345,84	941,07
Ostatnia rata	1077,25	9,87	1087,12	597,24	4,12	599,36
Suma spłat	50 000,00	15 227,27	65 227,27	50 000,00	14 697,92	64 697,92

Źródło: Z. Dobosiewicz, *Kredyty i gwarancje bankowe*, PWE, Warszawa 2007, s. 118.

Rysunek 1 przedstawia sytuację na rynku kredytów hipotecznych w Polsce na przełomie 10 lat. W latach 1996-2007 nastąpił wzrost wartości kredytów hipotecznych o ponad 100 mld PLN. Rynek kredytów mieszkaniowych rozwijał się więc bardzo szybko. W ciągu tego dziesięciolecia coraz więcej osób decydowało się na finansowanie długoterminowe, poza tym pojawiały się coraz większe możliwości związane z uzyskaniem zdolności kredytowej. Rozwój polskiej gospodarki zdecydowanie sprzyja rozwojowi zarówno budownictwa mieszkaniowego, jak i sposobów finansowania inwestycji.

Rysunek nr 1

Kredyty hipoteczne w Polsce (mld PLN)

Źródło: www.nbp.pl, 21.02.2009.

4. Pożyczka hipoteczna jako źródło finansowania budownictwa mieszkaniowego

Poza kredytami hipotecznymi, banki udzielają również pożyczek hipotecznych. Pożyczką hipoteczną nazywane są środki przekazywane przez bank

pożyczkobiorcy na dowolny cel, zabezpieczone hipoteką²⁸². Zabezpieczenie hipoteczne stanowi nieruchomości, której właścicielem jest pożyczkobiorca lub osoba trzecia. Pożyczka ta może być udzielana w dowolnej walucie, z oprocentowaniem stałym bądź zmiennym²⁸³. Spłata takiej pożyczki może być ustanowiona nawet na 35 lat. Zwykle banki udzielają pożyczek w wysokości od 50-70% wartości zabezpieczenia, ale czasami zdarzają się pożyczki na kwotę równą 100% wartości nieruchomości. Kredytobiorca powinien wówczas wykazać się regularnymi, wysokimi dochodami, aby bank miał pewność co do terminowej spłaty kredytu. Poza tym taka informacja jest potrzebna instytucji bankowej do określenia zdolności kredytowej pożyczkobiorcy²⁸⁴.

Różnica między kredytem hipotecznym a pożyczką hipoteczną polega na tym, iż pożyczka jest udzielana bez konieczności określenia celu, na jaki zostanie przeznaczona. Bank w żaden sposób nie ingeruje w to, na co zostaną wydane pożyczone pieniądze. Natomiast kredyt hipoteczny wymaga określenia celu jego przeznaczenia. W momencie niezgodności rzeczywistego przeznaczenia środków z planowanym przeznaczeniem, bank ma prawo wypowiedzieć umowę kredytową.

Wspólną cechą pożyczki hipotecznej i kredytu hipotecznego jest zastosowanie tego samego rodzaju zabezpieczenia, jakim jest hipoteka²⁸⁵. Dla banku udzielenie kredytu lub pożyczki hipotecznej jest operacją mniej ryzykowną, niż udzielenie innego rodzaju kredytu. W momencie niewywiązania się kredytobiorcy lub pożyczkobiorcy z umowy, bank posiada zabezpieczenie w postaci hipoteki. Stąd też oprocentowanie kredytów i pożyczek hipotecznych nie są stosunkowo wysokie. Poza tym te oba rodzaje finansowania inwestycji mieszkaniowych charakteryzują się tym, iż są długoterminowe. Dzięki temu wysoka kwota zaciągniętego kredytu lub pożyczki zostaje rozłożona na wiele rat, co sprawia, że nie są one wysokie.

Podsumowanie

Zarówno bankowe jak i pozabankowe źródła finansowania inwestycji mieszkaniowych są niezbędnym warunkiem rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Rzadko się zdarza, że inwestor wykorzystuje jedynie środki własne do realizacji

²⁸² E. Gołąbeska, *Rynek nieruchomości i jego podmioty*, Wydawnictwo Wyższej Szkoły Finansów i Zarządzania, Białystok 2007, s.127.

²⁸³ P. Wancke, *Nieruchomości. Leksykon pojęć i definicji*, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2007, s. 257.

²⁸⁴ A. Bugryn, www.hipotekaplus.pl, 22.02.2009.

²⁸⁵ <http://direct.money.pl>, 22.02.2009.

inwestycji. Istotne jest, aby umieć podjąć właściwą decyzję dotyczącą wyboru źródła finansowania. Największą rolę w finansowaniu budownictwa mieszkaniowego w dalszym ciągu odgrywa kredyt hipoteczny, który jest najbardziej popularną formą finansowania inwestycji mieszkaniowych w Polsce.

W krajach wysoko rozwiniętych rozwój budownictwa i natężenie handlu nieruchomościami są wyznacznikami poziomu aktywności gospodarczej i bogactwa społeczeństwa. Dlatego też szczególnie ważny jest rozwój tego rynku w Polsce.

Bez funkcjonowania banków, rynek nieruchomości nie miałby możliwości rozwoju. Powyższe opracowanie wskazuje, iż nawet przy niewielkich wkładach własnych, można osiągnąć zamierzony cel, którym jest mieszkanie, segment lub dom jednorodzinny.

Ostatnie lata na polskim rynku nieruchomości charakteryzowały się dużą dynamiką wzrostu. Doprowadziło to również do rozwoju polskiej gospodarki. Poza tym coraz większa liczba osób ma możliwość uzyskania zdolności kredytowej. Społeczeństwo, na skutek rozwoju gospodarki, bogaci się. Jednak, wyciągając wnioski z powyższego artykułu, można swobodnie stwierdzić, że bank jest podstawowym źródłem finansowania inwestycji mieszkaniowych w Polsce.

Bibliografia

- 1) Bryx M., *Rynek nieruchomości: system i funkcjonowanie*, Poltext, Warszawa 2006.
- 2) Bugryn A., www.hipotekaplus.pl.
- 3) Dobosiewicz Z., *Bankowość*, PWE, Warszawa 2005.
- 4) Dobosiewicz Z., *Kredyty i gwarancje bankowe*, PWE, Warszawa 2007.
- 5) Gołąbeska E., *Rynek nieruchomości i jego podmioty*, Wydawnictwo Wyższej Szkoły Finansów i Zarządzania, Białystok 2007.
- 6) Gąsowska A., *Bankowość hipoteczna*, Poltext, Warszawa 2000.
- 7) Money.pl Business Network, www.direct.money.pl.
- 8) Murator S.A., www.muratordom.pl.
- 9) NBP, www.nbp.pl.
- 10) Olszak M., *Wybrane aspekty rozwoju rynku kredytów hipotecznych w Niemczech i w Polsce*, Materiały i Studia, Zeszyt nr 182, Warszawa 2004.
- 11) Prystupa M., Rygiel K., *Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny*, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003.

- 12) TaxNet Sp. z o.o., www.gazetapodatnika.pl.
- 13) Wancke P., *Nieruchomości. Leksykon pojęć i definicji*, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2007.
- 14) Wąsowski W., *Ekonomika i finanse banku komercyjnego*, Difin, Warszawa 2004.
- 15) www.twoje-pieniadze.info.