

Analiza i ocena kredytów hipotecznych na podstawie ofert wybranych banków w Polsce

Wstęp.....4

Rozdział 1

Rynek nieruchomości mieszkaniowych.

1.1 Istota i pojęcie rynku nieruchomości mieszkaniowych.....6

1.2. Determinanty funkcjonowania i rozwoju rynku mieszkaniowego.....9

1.2.1. Uwarunkowania prawne.....10

1.2.2. Funkcjonowanie systemu wieczysto księgowego.....11

1.2.3. Uwarunkowania ekonomiczno-społeczne.....12

1.2.4. Państwo jako czynnik determinujący rozwój rynku mieszkaniowego.....13

1.3. System finansowania rozwoju rynku nieruchomości.....14

Rozdział 2

Bank hipoteczny oraz produkty oparte na hipotece

2.1. Definicja banku hipotecznego oraz zakres jego czynności.....16

2.2. Kredyt hipoteczny i jego rodzaje.....19

2.3. Pozostałe produkty bankowe oparte na hipotece.....29

2.3.1. Kredyt konsolidacyjny.....29

2.3.2. Pożyczka hipoteczna.....30

2.3.3. Kredyt referencyjny.....31

Rozdział 3

Podstawowe warunki kredytowania.

3.1. Zabezpieczenie kredytu.....36

3.2. Hipoteka jako podstawowe zabezpieczenie kredytu.....39

3.3. Dokumentacja kredytowa.....	44
3.4. Badanie i ocena zdolności kredytowej.....	47
3.5. Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości.....	54
3.6. Koszty kredytu.....	55

Rozdział 4

Analiza i ocena kredytów hipotecznych w wybranych bankach.

4.1. Analiza kredytów hipotecznych.....	62
4.2. Analiza i ocena symulacji kredytu hipotecznego w banku Pekao S.A.....	63
4.2. Analiza i ocena symulacji kredytu hipotecznego w PKO Banku Polskim S.A.....	69
4.2. Analiza i ocena symulacji kredytu hipotecznego w ING Banku Śląskim S.A.....	73

Zakończenie.....

Bibliografia.....

Akty prawne.....

Spis tabel.....

Spis schematów83

Opis zawartości pracy:

Głównym celem pracy jest analiza i ocena symulacji kredytów hipotecznych przeprowadzona na podstawie wybranych banków w Polsce. Celami szczegółowymi natomiast są: określenie determinantów rozwoju rynku nieruchomości oraz przybliżenie istoty produktów bankowych opartych na hipotece.

Praca składa się z czterech rozdziałów. Charakterystyka rynku nieruchomości, produktów bankowych zabezpieczonych hipoteką oraz warunków kredytowania ujęta jest w merytorycznej części pracy, zaś w rozdziale ostatnim zawarto część empiryczną, w której dokonano analizy i oceny symulacji kredytów hipotecznych w poszczególnych bankach.

W rozdziale pierwszym omówiono rynek nieruchomości, a w szczególności jego jeden z najbardziej znaczących segmentów, który stanowi rynek nieruchomości mieszkaniowych.

Przeanalizowano również wszelkie czynniki, które warunkują jego funkcjonowanie oraz rozwój. Przedstawiono ponadto istotę systemu finansowania rynku nieruchomości .

W rozdziale drugim dokonano charakterystyki banku hipotecznego jako specyficznej instytucji specjalizującej się w udzielaniu kredytów hipotecznych oraz refinansowaniu ich na rynku kapitałowym za pomocą papierów wartościowych. W rozdziale skupiono się głównie na kredycie hipotecznym przedstawiając jego istotę, cechy charakterystyczne oraz podział ze względu na różne kryteria tj.: walutę kredytu, system spłat, okres kredytowania, itp. Przedstawiono ponadto pozostałe produkty finansowe oparte na hipotece, które stanowią źródło finansowania na rynku nieruchomości.

W rozdziale trzecim omówiono ogólne warunki kredytowania z uwzględnieniem m.in.: zabezpieczeń kredytu, wymaganej dokumentacji, sposobach oceny zdolności kredytowej oraz kosztów związanych z kredytem hipotecznym.

Część empiryczna zawarta w **rozdziale czwartym** przedstawia oferty kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych w trzech wybranych bankach w Polsce tj. Pekao S.A., PKO BP S.A. oraz ING Bank Śląski S.A. Ponadto w tej części pracy przeprowadzono analizę porównawczą symulacji kredytów hipotecznych tych banków w oparciu o określone parametry oraz dokonano wyboru najkorzystniejszej oferty na podstawie uzyskanych kalkulacji.