



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

DDF2-411/10/02/IB

Warszawa, 2002.07. 19

DECYZJA Nr DDF- 45 /2002

Na podstawie art. 17 w związku z art. 12 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 122, poz. 1319 z późn. zm.) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydaje zgodę na dokonanie koncentracji polegającej na przejęciu przez PKO Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie kontroli nad Bankiem Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego S.A. z siedzibą w Warszawie.

UZASADNIENIE

W dniu 16 maja 2002 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zwany dalej organem antymonopolowym, wszczął na wniosek PKO Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie, zwaną dalej PKO BP, postępowanie antymonopolowe w sprawie zamiaru koncentracji, o której mowa w art. 12 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 122, poz. 1319 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na przejęciu przez PKO BP kontroli nad Bankiem Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego S.A. z siedzibą w Warszawie, zwanym dalej Bud- Bank.

Z informacji posiadanych przez organ antymonopolowy wynika, że łączny obrót przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia zamiaru koncentracji przekroczył równowartość 50.000.000 EURO, a obrót przedsiębiorcy, nad którym ma nastąpić przejęcie kontroli, przekroczył równowartość 10.000.000 EURO w każdym z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie zamiaru koncentracji. Łączny udział uczestników koncentracji w rynku przekracza 20%. Wobec spełnienia przesłanek art. 12 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz niespełnienia przesłanek art. 13 pkt 1 a) i pkt 2 na PKO BP – jako przedsiębiorcy przejmującym kontrolę – spoczywał obowiązek zgłoszenia zamiaru koncentracji.

PKO BP prowadzi działalność bankową, a także świadczy usługi związane z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno – rentowymi, działalnością maklerską i zarządzaniem funduszami oraz pośrednictwem finansowym. PKO BP nie prowadzi usług bankowości hipotecznej. PKO BP stoi na czele grupy kapitałowej, w skład której wchodzi siedem spółek zależnych.

Bud- Bank również prowadzi działalność bankową, jednak związaną przede wszystkim z finansowaniem i obsługą budownictwa mieszkaniowego oraz obsługą Funduszu Hipotecznego. Bud- Bank jest spółką zależną Banku Gospodarstwa Krajowego S.A., zwanego dalej BGK, który jest bankiem państwowym, realizującym czynności określone ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz.U. z 1997 r., nr 140, poz. 939 z późn. zm.), a także czynności dotyczące instytucji kredytowych zlikwidowanych lub uznanych za zlikwidowane na podstawie dekretów z dnia 25 października 1948 r. (o zasadach i trybie likwidacji niektórych przedsiębiorstw bankowych, o zasadach i trybie likwidacji niektórych instytucji kredytu długoterminowego, o reformie bankowej) oraz czynności zleczone przez ministra właściwego

bankowość hipoteczna
„Pośrednictwo finansowe
05.12

do spraw instytucji finansowych, przy czym warunki wykonania zlecenia Bank uzgadnia ze zlecającym.

BGK oraz Bud- Bank są bankami uniwersalnymi, które w ramach posiadanych licencji bankowych nie mogą prowadzić usług typowych dla bankowości hipotecznej.

Bankowość hipoteczna, w tym emitowanie listów zastawnych, uregulowana jest ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. z 1997 r. nr 140, poz. 940 z późn. zm.), zwaną dalej ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Prowadzenie takiej działalności wymagane jest w ramach odrębnej instytucji bankowej.

Planowane przejęcie kontroli zostanie dokonane w wyniku nabycia akcji Bud- Banku od BGK oraz objęcia akcji nowej emisji, co łącznie spowoduje osiągnięcie 75% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Bud- Banku. Pozostałe 25% akcji Bud- Banku nadal będzie należało do BGK. W konsekwencji planowana transakcja ma na celu utworzenie na bazie Bud- Banku – po uzyskaniu wymaganej licencji - banku hipotecznego o nazwie Powszechny Bank Hipoteczny S.A., zwanego dalej PBH. Utworzenie PBH będzie polegało na zmianie prowadzonej dotychczas przez Bud- Bank uniwersalnej działalności bankowej na działalność specjalistyczną, prowadzoną na podstawie ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, tj. bankowość hipoteczną.

Zgodnie z postanowieniami podpisanego w dniu 19 marca 2002 r. przez PKO BP i BGK aneksu nr 1 do umowy zawartej w dniu 17 sierpnia 2001 r. w sprawie utworzenia banku hipotecznego, nabycie i objęcie przez PKO BP akcji Bud- Banku w ilości zapewniającej mu przejęcie kontroli nastąpi po spełnieniu przez BGK łącznie wszystkich warunków wymienionych w par. 1 pkt. 4 ww. aneksu. Wymaga się w nim m. in., aby BGK przed nabyciem przez PKO BP określonej liczby akcji Bud- Banku:

- dokonał całkowitego przejęcia działalności komercyjnej Bud- Banku oraz obsługi Funduszu Hipotecznego,
- dokonał przejęcia Centrali oraz sieci placówek operacyjnych Bud- Banku wraz ze wszystkimi pracownikami zatrudnionymi w Centrali i placówkach operacyjnych oraz całym majątkiem rzeczowym będącym w posiadaniu Bud- Banku,
- pozostawił w Bud – Banku jedynie i wyłącznie pasywa w formie kapitału zakładowego oraz kapitałów zapasowego i rezerwowego, a także aktywa w formie papierów wartościowych Skarbu Państwa i Narodowego Banku Polskiego.

Na skutek przejęcia przez BGK działalności komercyjnej i obsługi Funduszu Hipotecznego, Bud – Bank utraci posiadaną dotychczas pozycję rynkową w zakresie prowadzonej działalności bankowej, pozostanie jedynie posiadaczem aktywów w formie papierów wartościowych Skarbu Państwa i Narodowego Banku Polskiego, pasywów, kapitału zapasowego i rezerwowego.

Organ antymonopolowy ustalił i zważył, co następuje:

Planowana koncentracja polega na przejęciu przez PKO BP kontroli nad Bud- Bankiem w trybie art. 12 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zgłoszenia zamiaru koncentracji przedsiębiorców w powyższym trybie dokonuje przedsiębiorca przejmujący kontrolę, który jest jedyną stroną postępowania, stosownie do art. 94 ust. 1 w związku z art. 94 ust. 2 ustawy. W rozpatrywanym zamiarze koncentracji obowiązek zgłoszenia spoczywał na PKO BP.

Zgodnie z art. 17 ustawy Prezes Urzędu w drodze decyzji wydaje zgodę na dokonanie koncentracji, w wyniku której nie powstanie lub nie umocni się pozycja dominująca na rynku i wskutek czego konkurencja na rynku nie zostanie istotnie ograniczona. Ocena oddziaływania

koncentracji na stan konkurencji wymaga określenia rynków właściwych zarówno w aspekcie produktowym, jak i geograficznym, na które koncentracja wywiera wpływ.

Art. 4 pkt 8 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów definiuje rynek właściwy przyjmując, że jest to rynek towarów, które ze względu na ich przeznaczenie, cenę oraz właściwości, w tym jakość, są uznane przez ich nabywców za substytuty oraz są oferowane na obszarze, na którym, ze względu na ich rodzaj i właściwość, istnienie barier dostępu do rynku, preferencje konsumentów, znaczące różnice cen i koszty transportu, panują zbliżone warunki konkurencji.

W przedmiotowej sprawie obaj uczestnicy koncentracji prowadzą uniwersalną działalność bankową o zasięgu ogólnokrajowym. Zgodnie z umową zawartą przez PKO BP i BGK warunkiem przejęcia przez PKO BP kontroli nad Bud- Bankiem jest wcześniejsze przejęcie przez BGK prowadzonej dotychczas przez Bud-Bank działalności komercyjnej i obsługi Funduszu Hipotecznego. W wyniku spełnienia tego zobowiązania Bud- Bank pozostanie jedynie przedsiębiorcą, na bazie którego – po uzyskaniu licencji na prowadzenie bankowej działalności hipotecznej - zostanie utworzony bank hipoteczny (PBH).

Zarówno banki uniwersalne, jak i banki hipoteczne udzielają kredytów budowlano - mieszkaniowych, których jedną z form zabezpieczenia spłaty jest hipoteka ustanawiana na nieruchomości. Między działalnością tych banków istnieją jednak zasadnicze różnice. Polegają one m.in. na tym, że banki uniwersalne w ramach posiadanych zezwoleń na prowadzenie działalności bankowej nie mogą prowadzić usług typowych dla bankowości hipotecznej, zaś bankowość hipoteczna musi być prowadzona w ramach odrębnej instytucji bankowej. Pomimo podobnej formy zabezpieczenia spłaty kredytu sposób finansowania udzielanych przez banki uniwersalne i banki hipoteczne kredytów jest inny. Banki uniwersalne nie posiadają możliwości emitowania listów zastawnych, w związku z czym kredyty długoterminowe finansują zobowiązaniami krótkoterminowymi, np. depozytami o krótkich terminach wymagalności. Natomiast w bankach hipotecznych wieloletnie kredyty hipoteczne są finansowane w formie emitowanych listów zastawnych.

Mechanizm refinansowania wieloletnich kredytów hipotecznych listami zastawnymi pozwala na stosowanie przez banki hipoteczne polityki stałych, a także niższych aniżeli proponowane przez banki uniwersalne stóp procentowych dla tych kredytów.

Ze względu na to, że banki uniwersalne i banki hipoteczne oferują kredyty mieszkaniowo – budowlane, które są refinansowane w odrębny sposób dla obu rodzajów bankowości, a cena kredytów udzielanych przez banki uniwersalne jest różna od ceny kredytów udzielanych przez banki hipoteczne, zdaniem organu antymonopolowego należy uznać, że działalność polegająca na udzielaniu kredytów mieszkaniowo – budowlanych przez banki uniwersalne oraz banki hipoteczne stanowi dwa odrębne rynki właściwe.

Biorąc pod uwagę fakt, że po przejęciu przez PKO BP kontroli nad Bud- Bankiem na jego bazie zostanie utworzony bank hipoteczny, za rynek właściwy, na który planowana koncentracja może wywierać wpływ, należy uznać krajowy rynek kredytów hipotecznych na cele budowlano – mieszkaniowe, udzielanych przez banki hipoteczne. Głównym bowiem celem działalności banków hipotecznych jest udzielanie kredytów zabezpieczonych hipoteką oraz refinansowanych ze środków uzyskanych z emisji listów zastawnych, zaś celem uzupełniającym – zakup wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie.

Na polskim rynku bankowości hipotecznej działają aktualnie trzy banki hipoteczne:

- Rheinhyp – BRE Bank Hipoteczny S.A., zwany dalej Rheinhyp – BRE Bank Hipoteczny, który został utworzony w ramach wspólnej inicjatywy Rheinhyp Rheinische Hypothekenbank AG – niemieckiego banku hipotecznego z siedzibą we Frankfurcie nad Menem i BRE Banku S.A. z siedzibą w Warszawie. Bank ten działalność w zakresie bankowości hipotecznej

proceedzi od dnia 1 grudnia 1999 r. Na stronie internetowej banku (www.rhb.com.pl) podano, że w czerwcu 2000 r. przeprowadził emisję listów zastawnych o wartości 5 mln PLN, natomiast we wrześniu 2001 r. emisję o wartości 5 mln EURO i 10 mln USD, a w listopadzie 2001 r. emisję o wartości 10 mln USD. W dokonanym zgłoszeniu podano, że udział tego banku w rynku kredytów budowlano – hipotecznych ogółem (udzielonych zarówno przez banki hipoteczne jak i uniwersalne) kształtuje się na poziomie poniżej 1%. Natomiast na stronie internetowej BRE Banku (www.brebank.pl) zamieszczono informację, że udział Rheinhyp – BRE Bank Hipoteczny S.A. w rynku kredytów hipotecznych w grupie banków hipotecznych na koniec listopada 2001 r. wyniósł 76%;

- HypoVereinsbank Bank Hipoteczny S.A., zwany dalej HypoVereinsbank Bank Hipoteczny, który wchodzi w skład grupy kapitałowej Bayerisch Hypo und Vereinsbank AG z siedzibą w Monachium, do której należy HypoVereinsbank- Bank Przemysłowo Handlowy S.A., posiadający 100% jego akcji. Działalność w zakresie bankowości hipotecznej prowadzi on od dnia 1 grudnia 1999 r. W dokonanym zgłoszeniu podano, że udział HypoVereinsbank Bank Hipoteczny w rynku udzielanych kredytów budowlano – hipotecznych ogółem szacowany jest poniżej 1%. Biorąc pod uwagę fakt jednoczesnego rozpoczęcia przez Rheinhyp – BRE Bank Hipoteczny i HypoVereinsbank Bank Hipoteczny prowadzenia działalności w zakresie bankowości hipotecznej, można uznać, że HypoVereinsbank Bank Hipoteczny posiada tą część rynku, na której nie prowadzi działalności Rheinhyp – BRE Bank Hipoteczny;

- Śląski Bank Hipoteczny S.A., który wchodzi w skład grupy kapitałowej ING, do której należy ING Bank Śląski S.A. posiadający 100% jego akcji. Zgodę na prowadzenie działalności w zakresie bankowości hipotecznej bank uzyskał dnia 25 września 2001 r. Z uwagi na krótki okres działania tego banku, jego udział w rynku bankowości hipotecznej jest nieznaczący.

Poza ww. bankami hipotecznymi na polskim rynku działa kilkadziesiąt banków uniwersalnych udzielających kredyty mieszkaniowo – budowlane, których jedną z form zabezpieczenia jest hipoteka. Często są to łączone kredyty budowlane i hipoteczne – kredyt początkowo udzielany jest jako budowlany, a następnie po zakończeniu inwestycji przekształcany w kredyt hipoteczny.

Biorąc pod uwagę kredyty budowlano - hipoteczne udzielone klientom indywidualnym, zarówno przez banki uniwersalne, jak i hipoteczne, szacunkowy udział poszczególnych banków kształtuje się następująco:

- PKO BP w 2000 r – ok. 34%, a w 2001 r. – ok. 27%,
- PeKaO S.A. w 2000 - ok. 20%, a w 2001 r. - ok. 22%,
- BPH PBK S.A. w 2000 r. - ok. 11%, a w 2001 r. - ok. 15%,
- GE Bank Mieszkaniowy S.A. w 2000 r. - ok. 8%, a w 2001 r. - ok. 11%,
- BZ WBK S.A. w 2001 r. - ok. 6%,
- Kredyt Bank S.A. w 2000 r. - ok. 3%, a w 2001 r. - ok. 6%,
- BOŚ S.A. w 2000 r. - ok. 2%, a w 2001 r. - ok. 5%,
- LG Petro Bank S.A. w 2000 r. - ok. 4%, a w 2001 r. - ok. 3%.

Udział Rheinhyp – BRE Bank Hipoteczny i HypoVereinsbank Bank Hipoteczny w zakresie ww. kredytów ogółem w 2001 r. szacowany jest na ok. 1%, natomiast udział Bud – Banku w tym zakresie w 2000 r. szacowany jest na ok. 14%, zaś w 2001 r. nastąpił jego znaczący spadek - do 1%.

W zakresie kredytów na cele budowlano – mieszkaniowe udzielonych firmom budowlano – deweloperskim zarówno przez banki uniwersalne jak i banki hipoteczne, w 2001 r. najwyższy udział posiada Rheinhyp BRE Bank Hipoteczny, który jest szacowany na

ok. 57%. Jednocześnie udział PKO BP w powyższym zakresie w 2000 r. szacowany jest na ok. 40%, a w 2001 r. na ok. 39%.

Planowana transakcja ma na celu rozszerzenie oferty produktowej PKO BP o możliwość oferowania poprzez podmiot zależny, będący bankiem specjalistycznym, kredytów hipotecznych, prowadzenia skupu wierzytelności hipotecznych oraz emisji listów zastawnych. Działania te, zmierzające do rozszerzenia oferty – poprzez PBH - o bankowość hipoteczną, są działaniami wzorowanymi na działaniach innych banków.

Uzyskanie przez Bud – Bank licencji na prowadzenie bankowości hipotecznej spowoduje pojawienie się - obok działających już na polskim rynku trzech banków hipotecznych - nowego konkurenta świadczącego wspomniany specjalistyczny rodzaj usług bankowych, tym samym wzrośnie konkurencja na tym rynku. W konsekwencji PKO BP rozszerzy ofertę produktową i uzyska możliwość prowadzenia specyficznego rodzaju działalności, co jednak nie spowoduje zwiększenia jego pozycji rynkowej w zakresie udzielanych kredytów mieszkaniowo – budowlanych, a umożliwi - poprzez zaproponowanie nowego rodzaju kredytu - skuteczne konkurowanie na tym rynku z innymi bankami.

W ocenie organu antymonopolowego ze względu na to, że ani PKO BP, ani Bud- Bank nie prowadziły dotychczas działalności na rynku bankowości hipotecznej, uzyskanie kontroli nad Bud – Bankiem, po przejściu przez BGK całej dotychczas prowadzonej przez ten bank działalności komercyjnej, nie spowoduje powstania ani umocnienia się pozycji dominującej PKO BP na rynku bankowości hipotecznej, wobec czego konkurencja na tym rynku nie zostanie istotnie ograniczona. Z uwagi na to, że oferta kredytowa banków hipotecznych w zakresie oferowanego oprocentowania kredytów jest korzystniejsza od oferty banków uniwersalnych, należy przypuszczać, że podjęte przez PKO BP działania mogą doprowadzić do osłabienia pozycji tego banku w zakresie udzielanych (w ramach prowadzonej uniwersalnej działalności bankowej) kredytów budowlano – mieszkaniowych. Potencjalni klienci PKO BP będą bowiem wybierali korzystniejsze warunki kredytowania oferowane przez bank hipoteczny.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do sądu antymonopolowego - za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia.

Otrzymuje:

PKO Bank Polski S.A.

Za pośrednictwem pełnomocnika:

Pana

Andrzeja Banasiaka

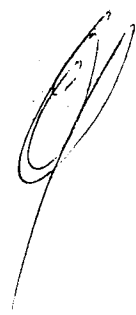
Kierownika Zespołu

ds. Banku Hipotecznego

PKO Bank Polski S.A.

Al. Piłsudskiego 153

92- 230 Łódź



10-1-10

