



## KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Warszawa 07.2011

DOR/WR1/75/9/2/ŁR/11

**Pan  
Krzysztof Pietraszkiewicz  
Prezes  
Związek Banków Polskich**

W odpowiedzi na pismo z dnia 7 czerwca (znak: JT/3010-152/2011) ws. uwag i wątpliwości w zakresie Rekomendacji S przesyłamy poniższe stanowisko.

Ustosunkowując się do kwestii poruszonych w piśmie, pragniemy podkreślić, że były one przedmiotem dyskusji na etapie konsultowania treści Rekomendacji S ze środowiskiem bankowym, a odpowiednie wyjaśnienia były przekazywane również w formie pisemnej, m.in. do Związku Banków Polskich.

### **Ad. 1a**

Rekomendacja S celowo rozróżnia ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie i ekspozycje kredytowe finansujące nieruchomości. Zgodnie z definicją nr. 6 Słowniczka pojęć za ekspozycję kredytową finansującą nieruchomość należy uznać ekspozycję kredytową, której celem podstawowym (dominującym) jest finansowanie nabycia, budowy, przebudowy, nadbudowy, wykończenia, modernizacji, adaptacji lub remontu nieruchomości. Tym samym istotą tej definicji jest zwrócenie uwagi na cel/ przeznaczenie kredytu, a nie formę zabezpieczenia, która w tym przypadku uzależniona jest od decyzji banku.

### **Ad. 1b**

Podzielamy pogląd Związku Banków Polskich, iż w niektórych przypadkach bardziej uzasadnione jest przyjęcie zabezpieczenia na innej nieruchomości niż nieruchomość finansowana. Rekomendacja 15 proponuje przyjmowanie zabezpieczenia na nieruchomości dla kredytów finansujących nieruchomości, nie czyniąc z tego bezwzględnego obowiązku. W szczególności bank powinien posiadać metody pozwalające na określenie wartości nieruchomości możliwej do uzyskania podczas ewentualnego postępowania windykacyjnego (w drodze egzekucji).

#### Ad. 1c

Wpis hipoteki w księdze wieczystej nie musi odpowiadać co do wysokości wartości nieruchomości lecz kwocie kredytu. Aktualny stan prawny dopuszcza, praktykowaną zresztą powszechnie przez sektor bankowy, możliwość ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego na części nieruchomości (a więc nie do pełnej jej wartości). Po wtóre, zgodnie z definicją nr 6 Słowniczka pojęć, opisaną w piśmie ZBP sytuację należy odnieść do ekspozycji kredytowej finansującej nieruchomości, co w konsekwencji umożliwia zastosowanie przez bank innego rodzaju zabezpieczenia, niż hipoteczne (zgodnie z interpretacją do pkt. 1b).

#### Ad. 2a

Nie dostrzegamy we wskazanym przez ZBP zakresie sprzeczności. Zgodnie z definicją, „ocena wartości nieruchomości” nie wymaga posiadania operatu (sporządzanego przez rzeczoznawcę majątkowego), gdyż bank jest uprawniony do jej dokonania na podstawie „analizy rynku nieruchomości” lub „metod statystycznych”. Definicja zawarta w słowniczku pojęć nie zakazuje korzystania z wycen sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych.

Jednocześnie, zakłada się, że korzystając z metod statystycznych bank będzie się (pośrednio) opierał na operatach (bo wyceny z nich wynikające będą umieszczane w bazach). Jednakże obecnie, biorąc pod uwagę ilość i jakość informacji zawartych w bazach w zakresie nieruchomości komercyjnych, bardziej wiarygodne będzie (mimo wszystko) opieranie się na operacie (sporządzonym dla konkretnej nieruchomości). Należy przy tym podkreślić, że powyższe stanowisko wyraża oczekiwania nadzoru wobec sektora bankowego niesprecyzowane bezpośrednio w obowiązujących regulacjach (Uchwała nr 76/2010 KNF, Rekomendacja S).

Ocenę wartości nieruchomości należy interpretować jako zbiór możliwych do wykorzystania przez bank instrumentów, metod, technik itd. (np. metody statystyczne, bazy danych, wycena innego rzeczoznawcy majątkowego, ocena opracowana przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje), które pozwoliłyby na wiarygodną weryfikację wartości nieruchomości przyjmowanej jako zabezpieczenie. Przy czym wybór tych metod uzależniony jest od decyzji banku.

Niezależnie od przyjętej metody określenia wartości zabezpieczenia (rzeczoznawca majątkowy, baza danych, wykwalifikowany pracownik banku itd.), ocena wartości nieruchomości powinna umożliwić weryfikację, czy wartość przyjęta podczas określania pierwotnie dokonanej wyceny jest adekwatna, ostrożna, obiektywna, prawidłowa, realistyczna.

Ocena wartości nieruchomości, tym samym, powinna skutkować przyjęciem zabezpieczenia hipotecznego o wartości, która będzie uwzględniać większość możliwych do przeanalizowania przez bank czynników mogących w przyszłości wpływać na tę wartość. Stąd też rekomenduje się aby banki uwzględniały *wartość zabezpieczenia możliwą do uzyskania podczas ewentualnego postępowania windykacyjnego*.



Wskazane w Państwa piśmie sformułowania pojawiające się w różnych częściach Rekomendacji S nie są sprzeczne z pojęciem oceny wartości nieruchomości, a są jej integralną częścią. Zgodnie z przedstawioną powyżej interpretacją oceny wartości nieruchomości, jest to proces polegający m.in. na okresowej weryfikacji wartości nieruchomości, uwzględniający określone przez bank metody, które powinny odzwierciedlać m.in. wartość nieruchomości możliwą do uzyskania podczas ewentualnego postępowania windykacyjnego (w drodze egzekucji).

#### Ad. 2b

W przypadku Rekomendacji 4.3.11. porównanie wartości z wycen z wysokością środków odzyskiwanych w drodze egzekucji z zabezpieczenia stanowi proponowany sposób przeprowadzania oceny wartości zabezpieczeń już posiadanych przez bank. Chodzi zatem o zweryfikowanie czy przyjęta w momencie udzielenia kredytu wartość zabezpieczenia możliwa do uzyskania podczas ewentualnego postępowania windykacyjnego, w przypadku faktycznego zajścia sytuacji, w której wierzytelność musi zostać zwindykowana w drodze egzekucji, odpowiada wartości jaką bank jest w stanie faktycznie odzyskać.

Rekomendacja 4.6.7. dotyczy sytuacji, w której bank postanowi przyjąć wyższy poziom wartości zabezpieczenia niż możliwy do uzyskania podczas ewentualnego postępowania windykacyjnego. Poziom tej wartości, z kolei, ma wpływ na wysokość wskaźnika LtV. Dotyczy to procesu badania wniosku kredytowego przed udzieleniem kredytu.

Zgodnie z powyższą interpretacją, banki nie muszą podwójnie obniżać wartości zabezpieczenia i wskaźnika LtV.

#### Ad. 2c

Prosimy zwrócić uwagę na obszernie wyjaśnienia w tym zakresie przedstawione w pkt. 2a. Należy przy tym pamiętać, że obecnie, zgodnie z treścią § 64 ust. 2 pkt 1 załącznika nr 4 do Uchwały nr 76/2010 KNF, zmienionej przez Uchwałę nr 369/2010 KNF, na potrzeby wyznaczenia części ekspozycji efektywnie zabezpieczonej na nieruchomości wykorzystuje się wartość nieruchomości ustaloną na podstawie wyceny niezależnego rzeczoznawcy, o którym mowa w § 34 pkt 2 lit f załącznika 17 uchwały, a nie jak było dotychczas – wyceny rzeczoznawcy majątkowego.

Zgodnie z w/w przepisem załącznika nr 17, za „niezależnego rzeczoznawcę” uznaje się osobę „posiadającą kwalifikacje, umiejętności i doświadczenie konieczne do przeprowadzania wyceny, niezależną od procesu decyzyjnego w sprawie udzielania kredytu”. Niezależny rzeczoznawca, zgodnie z przytoczonym przepisem, może być więc pracownikiem banku, o ile jest niezależny od procesu decyzyjnego w sprawie udzielania kredytu.

Jednocześnie chcemy przypomnieć, że zgodnie z par. 5 ust. 2 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 16 grudnia 2008 r. w *sprawie zasad tworzenia rezerw na ryzyko związane z działalnością banków* (Dz. U. Nr 235, poz. 1592 ze zm.) kwota, o którą można pomniejszyć podstawę tworzenia rezerw celowych, w przypadku zabezpieczeń w postaci hipoteki nie może być wyższa niż wysokość dokonanego wpisu do księgi wieczystej oraz 50 % wartości

ustalanej na podstawie wyceny rzeczoznawcy lub 60 % bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości. W obydwu przypadkach, że chodzi o rzeczoznawcę majątkowego, na co wskazuje art. 22 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych, który odwołuje się do rzeczoznawcy majątkowego, rozumianego zgodnie z art. 174 ust. 2 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

### **Ad. 3**

We wskazanej rekomendacji 1.1.6 proponuje się aby elementami polityki zarządzania pozostałymi (a więc wszystkimi, które nie są objęte zapisami Rekomendacji T) ekspozycjami kredytowymi finansującymi nieruchomości były w szczególności zasady uwzględniania w ocenie zdolności kredytowej ryzyka kursowego, ryzyka stopy procentowej i ryzyka cyklu koniunkturalnego ponoszonego przez dłużnika. Zapis ten oznacza, że bank posiada swobodę w zakresie kształtowania tych zasad, w ramach których bank może ustalić stosowanie określonych parametrów.

Cykliczność procesów gospodarczych oraz zmiany zachodzące w strukturze portfela ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości oraz na rynku nieruchomości należy również uwzględniać w ustalaniu polityki zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości (1.1.7.) oraz opracowywaniu testów warunków skrajnych badających wrażliwość dłużników i banku na zmiany otoczenia gospodarczego (2.3.4.).

### **Ad. 4**

Zastosowanie narzędzi wykorzystywanych w zakresie metod zaawansowanych, przez banki, które takich metod nie stosują, byłoby nieuprawnione i naszym zdaniem, nieuzasadnionym obciążeniem banków. Zostało to wyraźnie podkreślone w treści rekomendacji, gdzie m.in. wskazano, że pojęcia te nie wymagają stosowania przez banki metod zaawansowanych.

Rekomendacja nie określa w przedmiotowym zakresie sposobu wyliczania „prawdopodobieństwa niewykonania zobowiązania przez kredytobiorców” oraz „średniego poziomu odzysku ze stosowanych zabezpieczeń”, pozostawiając w tym względzie swobodę bankom, co do sposobu określania tych pojęć, definiowania czy też niezbędnych danych do określenia tych wielkości.

Niemniej jednak jeśli bank stosuje metody zaawansowane (IRB) powinien korzystać z parametrów PD i LGD w zakresie wskazanym w Rekomendacji 7, pkt. 2.3.5.

Celem Rekomendacji jest zaproponowanie stosowania przez banki limitów, a nie przyjęcia określonych i jednolitych zasad ich wyznaczania. Swobodę w kształtowaniu metod ustalania tych limitów pozostawiono bankom do indywidualnej decyzji.

### **Ad. 5**

Tak, potwierdzamy, jest to jeden z możliwych do zastosowania sposobów realizacji rekomendacji.



Rekomendacja odnosi się do bardziej złożonych ekspozycji kredytowych finansujących przedsięwzięcia komercyjne na rynku nieruchomości, które niosą za sobą większe ryzyko w porównaniu np. do kredytów przeznaczonych na zakup nieruchomości mieszkalnej przez gospodarstwo domowe. W takim przypadku, sposób uruchamiania kolejnych transz nie pozostaje bez wpływu na potencjalną możliwość jego spłaty. Dla przykładu, wypłata jednorazowa lub poprzez system transz, na początku okresu kredytowania może spowodować, że środki nie będą wykorzystane w sposób zapewniający właściwą realizację inwestycji i osiągnięcie w przyszłości z niej wpływów zapewniających zwrot pożyczonych środków, na jej realizację. Innymi słowy, Rekomendacja proponuje tworzenie takich harmonogramów wypłaty środków, aby były one właściwie skorelowane z postępem prac inwestycyjnych, co w założeniu powinno zwiększyć pewność banku, iż przychód generowany przez inwestycję zrealizowaną z wykorzystaniem środków bankowych, będzie wystarczający na pokrycie kosztów kredytu.

#### **Ad. 6**

Racjonalne przesłanki ekonomiczne wskazują, że emeryci powinni należeć do grupy kredytobiorców podlegających bardziej ostrożnej ocenie. Uwzględnienie spadku dochodów ma na celu sprawdzenie czy przyszły emeryt będzie w stanie spłacać raty kredytowe (emerytury są co do zasady niższe niż wynagrodzenie z tytułu pracy, jednak charakteryzują się stałością wysokości w czasie). Należy jednak pamiętać, że sam fakt przejścia na emeryturę nie musi wpływać na zdolność kredytobiorcy do spłaty zadłużenia, chociażby z uwagi na możliwość osiągania innych przychodów, jak np. z wynajmu mieszkania czy lokalu użytkowego.

Istotną kwestią jest unikanie przez bank sytuacji, w której z powodu zbyt nieostrożnego podejścia banku do oceny zdolności kredytowej liczonej w oparciu o dochody z emerytury, przyszły emeryt nie będzie faktycznie w stanie ponosić regularnych wydatków związanych z obsługą swojego zadłużenia.

Stąd też w treści Rekomendacji S został wprowadzony zapis wskazujący na dobrą praktykę bankową polegającą na ostrożniejszym podejściu do przyszłych dochodów osiąganych z tytułu emerytury, aniżeli do osób osiągających dochód np. z tytułu umowy o pracę. Również, w tym przypadku Rekomendacja nie precyzuje sposobu czy też metod uwzględnienia w ocenie zdolności kredytowej prawdopodobnej zmiany poziomu dochodów kredytobiorcy po nabyciu uprawnień emerytalnych, pozostawiając bankom swobodę ich kształtowania i określania.

Jednym z możliwych do zastosowania rozwiązań będzie odniesienie aktualnie osiąganego dochodu przez kredytobiorcę do obowiązujących na dzień badania zdolności kredytowej warunków i rozwiązań systemowych w zakresie zasad określania wysokości przyszłych emerytur. Wydają się, że banki mogą posłużyć się w tym zakresie danymi oraz wyliczeniami publikowanymi przez Ministerstwo Pracy i Polityki Społecznej.

#### **Ad. 7**

Zgodnie z pkt. 3.1.2. Rekomendacji S Identyfikacja, pomiar i akceptacja ryzyka detalicznych ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości powinna odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w Rekomendacji T, z uwzględnieniem punktów 3.1.3, 3.1.4 oraz 3.1.5 (Rekomendacji S).

Z kolei pkt. 10.10 Rekomendacji T wyraźnie wskazuje, że w przypadku, gdy klient detaliczny uzyskuje dochody w walucie innej niż waluta w jakiej oferowany jest dany produkt maksymalny limit odnoszący się do relacji obciążeń z tytułu obsługi zadłużenia do dochodów klienta detalicznego powinien być ustalony z zachowaniem dodatkowego odpowiedniego buforu bezpieczeństwa, ustalonego przy uwzględnieniu zmienności kursów walut. Bufor ten powinien być zastosowany poprzez wzrost przyjmowanych obciążeń z tytułu spłaty posiadanych ekspozycji kredytowych wyrażonych w walucie innej niż waluta dochodów klienta detalicznego o minimum 10%, a dla kredytów o terminie spłaty powyżej 5 lat minimum 20%.

Ponadto, zgodnie z pkt. 11.8 Rekomendacji T, w przypadku gdy klient detaliczny ubiega się o ekspozycję kredytową, która oprocentowana będzie według zmiennej stopy procentowej w ocenie zdolności kredytowej bank powinien uwzględniać w analizie ryzyka stopy procentowej odpowiedni bufor na skutki potencjalnych niekorzystnych zmian stóp procentowych. Bank wyznacza ten bufor na podstawie prowadzonych analiz zmienności stóp rynkowych.

Zapisy obu Rekomendacji są w tym względzie jasne: należy stosować zapisy Rekomendacji T, m.in. wymienione powyżej, z uwzględnieniem, a nie wyłączeniem zapisów Rekomendacji S (3.1.3., 3.1.4. oraz 3.1.5.). W związku z tym oprócz przyjmowania wskaźnika DTI na poziomie 42% należy również, dodatkowo uwzględnić zalecenia z Rekomendacji T, m.in. w zakresie buforów odnoszących się do zmienności kursów walutowych (pkt. 10.10 Rekomendacji T) oraz zmienności stóp procentowych (pkt. 11.8 Rekomendacji T).

#### **Ad. 8**

Zgodnie z odpowiedzią na pyt. 1c.

#### **Ad. 9**

Zgodnie z pkt. 13 słowniczka pojęć wskaźnik LtV wyraża stosunek wartości ekspozycji kredytowej do wartości zabezpieczenia. Jednocześnie Rekomendacja 20, w szczególności pkt 4.6.4. oraz 4.6.5. wyraźnie wskazują, iż wartość zabezpieczenia, przyjmowana do wyznaczania wskaźnika LtV, powinna uwzględniać ocenę faktycznej możliwości jej wykorzystania jako ewentualnego źródła dochodzenia swoich roszczeń, a więc uwzględniać wartość zabezpieczenia możliwą do uzyskania podczas ewentualnego postępowania windykacyjnego, biorąc pod uwagę ograniczenia prawne, ekonomiczne (m.in. koszty zbycia zabezpieczenia) oraz inne mogące wpływać na rzeczywistą możliwość zaspokojenia się banku z przedmiotu zabezpieczenia, zgodnie z pkt. 4.1.4.



#### **Ad. 10**

Podtrzymujemy nasze dotychczasowe stanowisko, iż zapisy dotyczące ograniczeń tego rodzaju są praktyką rynkową i chociaż żadna umowa nie może „wyłączyć” bezwzględnie obowiązującego prawa, to strony mogą poczynić deklaracje ograniczenia niektórych przysługujących im uprawnień i wskazać na konsekwencje złamania takich deklaracji. Zapisy Rekomendacji S nie burzą więc porządku prawnego, ponieważ nie oddziałują w relacjach z osobami trzecimi. Ponadto, ograniczenie możliwości obciążania przedmiotu zabezpieczenia jest w tym przypadku uzasadnione bezpieczeństwem – zdolnością do zaciągnięcia kolejnych zobowiązań, a to jest powodem obciążania zabezpieczenia.

#### **Ad. 11**

Rekomendacja 4.2.4 wskazuje na dobrą praktykę korzystania z wiarygodnych baz danych dotyczących rynku nieruchomości na potrzeby oceny rynku nieruchomości, wyliczania wskaźnika LtV, jak również oceny wartości zabezpieczenia. W związku z tym ocena wartości zabezpieczenia jest jednym z kilku procesów, w których wiarygodna baza danych (obok innych wymienionych w Rekomendacji) może być wykorzystana jako źródło wiedzy.

Jeżeli baza danych będzie wykorzystywana do oceny wartości nieruchomości to powinna być wiarygodna. W przeciwnym razie ocena byłaby wykonywana z wykorzystaniem niezetelnych danych, co podważałoby sens dokonywania ocen.

Ponadto bank powinien posiadać i stosować procedurę oceny wartości nieruchomości, dla których nie jest to możliwe na podstawie bazy danych o rynku nieruchomości utworzonej. Procedura ta powinna wyznaczać konsekwentnie stosowany i jasno opisany sposób oceny wartości nieruchomości z udziałem osób posiadających niezbędną wiedzę i doświadczenie związane z rynkiem nieruchomości. Procedura powinna wskazywać osoby odpowiedzialne za ocenę wartości nieruchomości. W szczególności dotyczy to nieruchomości niestandardowych, jak np. nieruchomości komercyjnych, przemysłowych i specjalnych. Banki powinny mieć opracowaną metodologię oceny wartości tych nieruchomości, uwzględniającą, w możliwie najszerszym zakresie, informacje pochodzące z baz danych o rynku nieruchomości.

#### **Ad. 12**

Opisane praktyki są stosowane w wielu bankach. Celem zapisu Rekomendacji, która w tej części dotyczy banków istotnie zaangażowanych, jest m.in. uniknięcie takich negatywnych naszym zdaniem praktyk, przedstawionych w piśmie.

#### **Ad. 13**

*Zgodnie z Rekomendacją 4.3.5. systemy motywacyjne osób odpowiedzialnych za ocenę wartości nieruchomości przyjmowanych jako zabezpieczenie powinny promować jakość procesu oceny zmierzającą do ustalenia wartości, jaką bank będzie w stanie odzyskać z przedmiotu zabezpieczenia.*

Po pierwsze, powyższy zapis jest spójny z pkt. 4.1.5 Rekomendacji S, w którym rekomenduje się uwzględnianie przez bank wartości zabezpieczenia możliwej do uzyskania podczas ewentualnego postępowania windykacyjnego, biorąc pod uwagę określone ograniczenia mogące wpływać na rzeczywistą możliwość zaspokojenia się banku z przedmiotu zabezpieczenia.

Po wtóre, wypracowanie praktyki w powyższym zakresie zależy od podejmowanych przez bank działań oraz jego doświadczenia. Jednocześnie zakładamy, że istotne jest tutaj założenie pewnej ciągłości w zakresie systemów motywowania osób sporządzających oceny wartości nieruchomości, niezależnie od osób, które pełnią tę funkcję. To oznacza, że system motywacyjny nie powinien być dostosowany do osoby, która faktycznie może zmienić pracę, jeszcze przed ewentualną koniecznością przeprowadzenia procesu windykacji zabezpieczenia, która została oceniona przez tą osobę – te dwa elementy powinny być od siebie niezależne.

Z kolei możliwości przewidywania zmian na rynku nieruchomości, a tym samym przewidywania zmian wartości zabezpieczenia służyć mają systemy bazodanowe, z których korzystanie rekomendowane jest bankom przez nadzór już od wielu lat.

Rekomendacja, tym samym, proponuje konstruowanie procesu zapewniającego właściwą jakość oceny wartości nieruchomości, a systemy motywacyjne pracowników zajmujących się oceną wartości nieruchomości nie powinny promować np. wyników sprzedaży.

#### **Ad. 14**

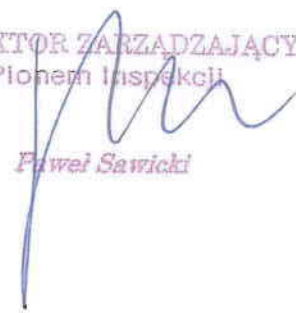
Zapis Rekomendacji dotyczy podejścia indywidualnego w zakresie dokonywania ponownej oceny wartości nieruchomości.

#### **Ad. 15**

W tym przypadku spełnienie jednego z dwóch warunków, tj. zaangażowania w ekspozycje kredytowe finansujące nieruchomości lub zabezpieczone hipotecznie oznacza rekomendowanie podjęcia lub zaniechania przez bank określonych działań. W przypadku pozostałych rekomendacji, dla których nie zostało to wskazane, kryterium, zgodnie ze wstępem do Rekomendacji S, jest zaangażowanie banku w ekspozycje kredytowe finansujące nieruchomości (cel kredytowania, a nie forma jego zabezpieczenia).

#### **Ad. 16**

Pkt. 4.6.4. proponuje elementy jakie bank powinien uwzględnić przy wyliczaniu wskaźnika LtV, w tym również maksymalnego jego poziomu.

DYREKTOR ZARZADZAJĄCY  
Pionem Inspekcji  
  
Paweł Sawicki