

Fundacja współorganizowała Central European Covered Bonds Conference

W dniach 9-10 listopada 2017 r. odbyła się 21. edycja European Covered Bonds Conference, zorganizowana przez Niemiecki Związek Listu Zastawnego (vdp) we współpracy z Fundacją na rzecz Kredytu Hipotecznego. W tym roku gospodarzem konferencji był mBank Hipoteczny.



Cykl Central European Covered Bond Conferences corocznie gromadzi międzynarodowe grono bankowców, regulatorów i analityków szczególnie zainteresowanych zachodzącymi zmianami prawnymi i kierunkiem rozwoju rynku listów zastawnych.

Podczas pierwszego dnia konferencji panele dyskusyjne dotyczyły dwóch kwestii: ujęcia listów zastawnych (covered bonds/ CBs) w dyrektywie BRRD oraz harmonizacji rynku CBs. W zakresie ujęcia CBs w procedurze restrukturyzacji paneliści zwrócili uwagę, że jakkolwiek CBs są wyłączone spod procedury bail-in, w sytuacji kryzysowej nie do końca można przewidzieć, czy tej procedurze nie zostanie poddane nadzabezpieczenie listów zastawnych (jakkolwiek BRRD tego nie przewiduje). Możliwa jest też sytuacja odwrotna – ta część portfela CBs, która nie byłaby objęta zabezpieczeniem (na skutek utraty wartości zabezpieczenia CBs) mogłaby zostać objęta bail-in.

W zakresie harmonizacji rynku CBs, uczestnicy debaty byli zgodni, że dalsze prace najprawdopodobniej przybiorą postać dyrektywy, propozycji można oczekiwać w połowie lutego 2018 r. Jako że dyrektywa UCITS – dotychczas regulująca definicję covered bond – wymaga, aby był to instrument podlegający

specjalnemu nadzorowi – ale nie precyzuje, na czym ten nadzór ma polegać – kwestia ta najprawdopodobniej będzie uregulowana w nowej dyrektywie. Zagadnienie specjalnego nadzoru nad CB było osią dyskusji II panelu konferencji – przedstawiciele Niemiec, Danii, Polski oraz Europejskiego Nadzoru Bankowego porównali praktyki w zakresie: możliwości emisji CB przez banki uniwersalne i specjalistyczne, wymogów nadzorczych dot. pokrycia, płynności oraz aktywów służących za zabezpieczenie emisji oraz działalności powiernika.



Z punktu widzenia polskiego rynku listów zastawnych bardzo istotne była debata, która rozpoczęła drugi dzień konferencji – poświęcona modelom pulowania aktywów pod emisję CB – umożliwiającą aktywność emitentom na mniejszych rynkach. W przypadku rynku polskiego zauważalny jest znaczący wzrost rozmiaru i częstotliwości emisji listów zastawnych po wprowadzeniu modelu pulingowego emisji w 2014 r. przez mBank Hipoteczny. Za kluczowe dla sukcesu modeli pulingowych prelegenci uznali następujące czynniki: zachowanie systemu w procedurze restrukturyzacji, rozmiar i znaczenie rynku CBs w systemie finansowym, wsparcie regulacyjne dla tego modelu oraz jego percepcja przez inwestorów.

Fundacja pracuje na rzecz optymalizacji polskich warunków pulowania aktywów pod LZ i zachęca banki zainteresowane emisją LZ do współpracy.



Fundacja na rzecz
Kredytu Hipotecznego

Członkowie Rady
Programowej
Fundacji:





Ostatni panel konferencji poświęcony był możliwości rozwoju fintechów w środowisku kredytów hipotecznych. W ocenie prelegentów, digitalizacją tego obszaru powinna dokonać się w ciągu najbliższych 5 lat. Najprawdopodobniej pierwsze obszary, które zostaną objęte digitalizacji to: wycena nieruchomości, zaciąganie historii finansowej klienta do systemu oraz aplikowanie o kredyt. Problemem pozostaje relacja systemu bankowego z innymi podmiotami zaangażowanymi w obsługę procesu kredytowego – np. notariusze, systemy wieczystoksięgowe etc.

Założenia nowelizacji Rekomendacji R

Na posiedzeniu 17/10/2017 KNF przyjęła projekt założeń nowelizacji Rekomendacji R dot. zasad zarządzania ryzykiem kredytowym oraz ujmowania oczekiwanych strat kredytowych.

Nowelizacja Rek. R ma wskazać bankom dobre praktyki w zakresie: zasad identyfikacji ekspozycji kredytowych, które utraciły wartość, wyznaczania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości bilansowych ekspozycji kredytowych oraz rezerw na pozabilansowe ekspozycje kredytowe. Jej celem jest dostosowanie zaleceń nadzorca do wymogów MSSF nr 9, który od 2018 r. zastąpi dotychczas obowiązujący MSR nr 39.

W szczególności, zmiany mają dotyczyć:

- klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych
- zasad szacowania ryzyka kredytowego oraz grupowania ekspozycji pod tym kątem

- pomiaru utraty wartości aktywów i co za tym idzie - zasad tworzenia odpisów aktualizacyjnych.

Projekt Rekomendacji R ma być skierowany do publicznych konsultacji na przełomie 2017 i 2018 r.

Sejm przyjął nowelizację ustaw podatkowych

Na posiedzeniu 27/10/2017 Sejm zdecydował o podniesieniu podatku od najmu mieszkań oraz o wprowadzeniu podatku od nieruchomości komercyjnych.

O szczegółach nowych podatków (ryczałt od dochodów z najmu + nowy podatek od nier. komercyjnych) pisaliśmy w poprzednim numerze *Info*.

Prace nad projektem ustawy inwestycyjnej

Trwają konsultacje projektu ustawy inwestycyjnej, wprowadzającej zmiany m.in. w pr. budowlanym i planowaniu przestrzennym.

Zgodnie z projektem ustawy inwestycyjnej:

- projekt budowlany ma się składać z projektu inwestycyjnego oraz projektu technicznego (ale BEZ: dotychczasowego proj. zagospodarowania działki oraz proj. architektoniczno-budowlanego). Do wniosku o pozw. na budowę trzeba będzie załączać wyłącznie proj. inwestycyjny. UWAGA: wprowadzenie zmian w projekcie budowlanym przewiduje też projekt kodeksu urbanistyczno-budowlanego!
- zgoda na odstępstwa od przepisów techniczno – budowlanych ma być wydawana w formie decyzji (dotychczas – w formie postanowienia). Z wnioskiem o odstępstwo można będzie wystąpić: przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji o pozw. na budowę/ o zatwierdzeniu proj. inwestycyjnego/ wniosku o zmianę ww. decyzji. Zgodę na odstępstwo trzeba będzie wykorzystać w terminie 1 roku.



Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

Członkowie Rady Programowej Fundacji:



- Wprowadza się nowy instrument planistyczny: obszary zorganizowanego inwestowania (OZI), mający ułatwić wykonywanie kilku inwestycji na danym terenie, przy czym każda z tych inwestycji może mieć odmienny charakter. Uwaga: plan regulacyjny OZI ma mieć prymat nad miejscowym planem zagospodarowania! Gdyby właściciel nieruchomości, wchodzącej w skład OZI, nie zgodził się z planem regulacyjnym – może żądać wykupu/ zamiany nieruchomości.
- Ograniczenia dot. możliwości budowy na terenach nieobjętych miejskim planem zagospodarowania – tj. ograniczenie możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy (tzw. wuzetek). Dotychczas wuzetkę można otrzymać, jeśli co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań nowej zabudowy. Zgodnie z przyjętą praktyką „działka sąsiednia” nie musi być działką przylegającą. Pierwotnie projekt ust. inwestycyjnej przewidywał, że rozpoczęcie budowy na danej działce byłoby możliwe tylko wówczas, jeśli co najmniej jeden bok tej działki – nie krótszy niż 4 m – graniczy bezpośrednio z działką już zabudowaną. Zasada ta dotyczyłaby także działek, które graniczą z drogami, lasami, nieużytkami itd. ALE: Min. Infr. i Budownictwa rozważa złagodzenie tego przepisu – to jest możliwość wydawania wuzetek dla terenów, które nie graniczą z zabudowaną działką, ale tylko wtedy, gdy tereny te będą się znajdować na obszarach zurbanizowanych (wyznaczone przez gminy w drodze uchwały). Problem: czasochłonna procedura wyznaczania obszaru zurbanizowanego (trzeba je uwzględnić w studium uwarunkowań = długi czas uchwalenia).
- Ograniczenie możliwości etapowania wuzetek przez deweloperów – jeśli deweloper wystąpi o pozwolenie na budowę części inwestycji – będzie musiał przedstawić projekt dot. całej infrastruktury na danej działce.

[Projekt ust. inwestycyjnej na stronie www RCL](#)

Nowela rozporządzenia w spr. warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

Rozporządzenie o warunkach technicznych ma trafić do podpisu ministra infrastruktury i budownictwa jeszcze w listopadzie, a wejdzie w życie z początkiem 2018 roku.

Przypominamy, że rozporządzenie wprowadza kontrowersyjny wymóg dot. minimalnej powierzchni użytkowej mieszkania min. 25 mkw., zniesiono natomiast minimalne powierzchnie poszczególnych pomieszczeń w mieszkaniu (do tej pory przynajmniej jeden pokój w mieszkaniu miał mieć powierzchnię min. 16 mkw). Dotąd przepisy zobowiązywały do zapewnienia odpowiednich podłączeń w pomieszczeniach, po zmianie wymóg zostanie zlikwidowany (np. podłączenie pralki będzie można zrobić w kuchni, a nie w łazience – jak dotychczas wymagały przepisy).

Projekt zmniejsza także odległość od lasu, w jakiej można będzie budować (z 12 do 8 metrów). Rozporządzenie wprowadziło także definicję parkingu. Rozporządzenie zmniejszy też szerokość miejsca postojowego do 2,5 m, a także zmieni zasady tworzenia miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych (będą mogły być umieszczone bezpośrednio przy budynku).

[Treść projektu](#)

Konsultacja KE dot. rozwoju wtórnych rynków kredytów zagrożonych oraz ochrony wierzycieli

W KE trwają prace, których celem jest ułatwienie obrotu kredytami zagrożonymi oraz wzmocnienie ochrony wierzycieli przed defaultem kredytobiorców.

W przedstawionym dokumencie konsultacyjnym, KE rozważa m.in. wprowadzenie nowego instrumentu, ułatwiającego bankom dochodzenie roszczeń z tytułu niespłacanych terminowo roszczeń (tzw.



Fundacja na Rzecz
Kredytu Hipotecznego

Członkowie Rady
Programowej
Fundacji:



Accelerated Loan Security - zabezpieczenie kredytu o przyśpieszonym trybie egzekucji). Instrument ten miałby umożliwić bankom pozasądowe dochodzenia roszczeń - w oparciu o ustalenia zawarte w umowie kredytowej. Jak dotychczas, KE przewiduje stosowanie tego instrumentu tylko w umowach zawieranych przez banki z przedsiębiorcami. Nie jest jednak wykluczone jego rozszerzenie także na umowy z konsumentami.

Stanowisko w tej konsultacji zajęła m.in. Europejska Federacja Hipoteczna, wskazując na zasadność ustanowienia w UE instrumentu typu Accelerated Loan Security oraz możliwość jego stosowania także wobec konsumentów oraz kredytów zabezpieczonych hipotecznie.

[Dokument konsultacyjny KE](#)
[Stanowisko EFH](#)

Kalendarium:

21-23/11/2017 - Recent trends in the real estate market and its analysis - warsztat NBP i SGH

22-23/11/2017 - FKH uczestniczy w X Kongresie Bankowości Detalicznej w Warszawie

23-24/11/2017 - FKH uczestniczy w Covered Bond Runder Tisch w Berlinie

07/12/2017 - posiedzenie Rady Programowej FKH

07-08/12/2017 - Kongres Consumer Finance KPF



Fundacja na Rzecz
Kredytu Hipotecznego

Członkowie Rady
Programowej
Fundacji:

 Bank Pekao

 Pekao Bank
Hipoteczny

 mBank

 m Bank
Hipoteczny

 ING
BANK ŚLĄSKI

 Bank Zachodni WBK
Grupa Santander

 Raiffeisen
POLBANK

 Ministerstwo
Finansów

 MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

 NBP Narodowy Bank Polski