



REKOMENDACJA WDROŻENIOWA FUNDACJI NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO

dotyczy:

WDROŻENIE ZNOWELIZOWANEJ REKOMENDACJI J KOMISJI NADZORU FINANSOWEGO DO PROCEDUR BANKOWYCH

METRYCZKA DOKUMENTU	
Akt, którego dotyczy Rekomendacja wdrożeniowa	Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi finansującymi nieruchomości oraz zabezpieczonymi hipotecznie <i>(Uchwała Nr 18/2011 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 25 stycznia 2011 r.)</i>
Organ właściwy	Komisja Nadzoru Finansowego
Organ odpowiedzialny za prace i uzgodnienia w strukturze Fundacji	Grupa Robocza „Ochrona Konsumenta” Grupa Robocza „Ekonomiczne aspekty kredytu hipotecznego” Rada Programowa Fundacji
Data wydania <i>Rekomendacji Wdrożeniowej Fundacji</i>	12/12/2012
Zagadnienia	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeprowadzenie oceny i monitorowania wartości zabezpieczenia przy zastosowaniu przez bank metod statystycznych. 2. Zmiana wartości zabezpieczenia 3. Częstotliwość monitorowania wartości zabezpieczenia na nieruchomości, wymaganego przez Rekomendację J. 4. Wiarygodność bazy danych dla nieruchomości komercyjnych 5. Zakres obowiązywania Rekomendacji J. 6. Potrzeba doprecyzowania terminów 7. Pytania/ uwagi dot. Załącznika do Rekomendacji J.



WYBRANE PROBLEMY INTERPRETACYJNE WYSTĘPUJĄCE W ZNOWELIZOWANEJ REKOMENDACJI J KOMISJI NADZORU FINANSOWEGO – POTRZEBA WSKAZANIA WYKŁADNI

Zagadnienie 1. Przeprowadzenie oceny i monitorowania wartości zabezpieczenia przy zastosowaniu przez bank metod statystycznych.

Jak wskazuje: **Rekomendacja J - Słowniczek pojęć - punkt 5 i 6:**

Monitorowanie i ocena wartości zabezpieczenia na nieruchomości – „oszacowanie przez bank (...) dokonane w dowolnym momencie obowiązywania umowy kredytu w oparciu o metody statystyczne lub na podstawie analizy rynku nieruchomości”

vs. **Rekomendacja J nr 9:**

„4.1.6. Oceny i monitorowanie wartości zabezpieczenia na nieruchomości z wykorzystaniem bazy danych o nieruchomościach powinny być **przeprowadzone przez osoby z odpowiednią wiedzą i doświadczeniem** związanymi z rynkiem nieruchomości”.

Biorąc pod uwagę powyższe, powstaje pytanie:

Pytanie 1: Czy zastosowanie metod statystycznych do oceny i monitorowania wartości wymaga również udziału w procesie osoby/osób z odpowiednią wiedzą itd. ?

Jeżeli tak, to czy osoby te biorą udział w procesie jako:

- wyłącznie autorzy algorytmów w metodach statystycznych,
- osoby zatwierdzające/weryfikujące wynik oceny i monitoringu wartości przeprowadzony przy wykorzystaniu metod statystycznych,
- w innej formie/roli - jakiej?

Pytanie 2: Czy udział osób dysponujących odpowiednią wiedzą polega na

- konieczności wykonania inspekcji w każdym przypadku oceny?
- konieczności wykonania inspekcji w każdym przypadku monitoringu?
- konieczności wykonania inspekcji w każdym przypadku aktualizacji wartości?
- ocenie wartości wygenerowanej przez bazę w przypadku automatycznego doboru nieruchomości podobnych na podstawie zatwierzonego algorytmu?

Przykład: Baza wycenia automatycznie dobierając nieruchomości podobne. Na czym miałyby polegać przeprowadzenie oceny/monitoringu przez osobę z odpowiednią wiedzą i doświadczeniem?

Pytanie 3: Jak czytać tę rekomendację w związku z Rek 4.2.2 w której przewiduje się również udział osób z wiedzą i doświadczeniem? Jaka powinna być rola tych osób w trybie oceny i monitoringu opisanym w Rek 4.2.2.?

Komentarz [AN1]: Z odpowiedzi KNF: „Osoby z odpowiednią wiedzą i doświadczeniem związanym z rynkiem nieruchomości powinny pełnić rolę **osób zatwierdzających i weryfikujących wyniki ocen i monitorowania wartości zabezpieczenia na nieruchomości, przeprowadzanych przy wykorzystaniu metod statystycznych**”

Komentarz [AN2]: Z odpowiedzi KNF: „Osoby z odpowiednią wiedzą i doświadczeniem związanym z rynkiem nieruchomości powinny uczestniczyć w każdym etapie procesu monitoringu i aktualizacji wartości zabezpieczenia na nieruchomości”.

Komentarz [AN3]: Z odpowiedzi KNF: Rekomendacja 4.2.2. (Rek. 10) dot. sytuacji, gdy nie jest możliwe wykonanie oceny na podst. Baz danych. Rekomendacja nie określa szczegółowych ról wskazanych osób w procesie.



Ponadto: Rekomendacja J nr 9 (4.1.)

„Baza danych o rynku nieruchomości powinna pozwolić bankowi na ocenę i monitorowanie wartości zabezpieczenia na nieruchomości dla większości analizowanych przez bank wniosków”.

Biorąc pod uwagę powyższe, powstaje pytanie:

Pytanie 4: Jak rozumieć powyższy zapis? Czy chodzi o możliwość wykonania automatycznej wyceny w 50% + 1 przypadków (oceny, monitorowania wartości)?

Komentarz [AN4]: Z odpowiedzi KNF: Tak.

Zagadnienie 2. Zmiana wartości zabezpieczenia

Zmiana wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu może być pochodną zmian na rynku nieruchomości, ale również wynikiem błędnego (zaniżenie wartości) oszacowania pierwotnej wartości nieruchomości.

Zgodnie z treścią: **§ 34** punkt 2 podpunkt c-d) **Załącznika nr 17 do Uchwały nr 76/2010** KNF:

„Monitorowanie wartości nieruchomości:

(...)

c) do monitorowania wartości nieruchomości i określania nieruchomości wymagających ponownej wyceny **mogą być wykorzystywane metody statystyczne**,

d) aktualizacja wyceny nieruchomości jest dokonywana **przez niezależnego rzeczoznawcę**, jeżeli istnieją przesłanki wskazujące, że wartość nieruchomości **mogła istotnie się obniżyć** w stosunku do ogółu cen rynkowych na rynku nieruchomości”.

Biorąc pod uwagę powyższe, powstają pytania:

Pytanie:

1) Jaka ma być **rola niezależnego rzeczoznawcy** w procesie aktualizacji wartości nieruchomości przeprowadzanej **przy wykorzystaniu metod statystycznych**?

2) Czy w przypadku oceny/aktualizacji wartości **typowych nieruchomości mieszkalnych** (takich jak domy, lokale mieszkalne, nieruchomości w dobrych lokalizacjach) metodami statystycznymi można zrezygnować z przeprowadzania inspekcji takich nieruchomości? (dodatkowe koszty banku, niepokojenie kredytobiorcy - w przypadku **aktualizacji**)?

3) Czy KNF dopuszcza **możliwość zmiany** zaewidencjonowanej w systemach banku wartości nieruchomości/zabezpieczenia również w przypadku **stwierdzenia przez niezależnego rzeczoznawcę wzrostu jej wartości** (ma to wpływ na prawidłowość funkcjonowania **modeli**)?

Komentarz [AN5]: Z odpowiedzi KNF: Zgodnie z § 34 Załącznika nr 17 do Uchwały 76/2010 przy monitorowaniu wart. nieruchomości NIE jest wymagany udział rzeczoznawcy i NIE jest wymagana coroczna fizyczna kontrola. W procesie **aktualizacji** wart. nier. zgodnie z literą d-e pow. załącznika – udział rzeczoznawcy jest konieczny.

Komentarz [AN6]: Z odpowiedzi KNF: Por. komentarz wyżej.

Komentarz [AN7]: Z odpowiedzi KNF: Tak, jest do dopuszczone.

Zagadnienie 3. Częstotliwość monitorowania wartości zabezpieczenia na nieruchomości, wymaganego przez Rekomendację J.



Zgodnie z treścią: § 34 punkt 2 podpunkt c-d) Załącznika nr 17 do Uchwały nr 76/2010 KNF:

„Monitorowanie wartości nieruchomości:

- a) wartość nieruchomości jest monitorowana regularnie, nie rzadziej niż raz w roku w odniesieniu do nieruchomości komercyjnych i **nie rzadziej niż co trzy lata w odniesieniu do nieruchomości mieszkalnych,**
- b) w przypadku istotnych zmian warunków rynkowych, należy przeprowadzać monitorowanie wartości nieruchomości z częstotliwością większą niż określona w lit. a”

Podczas gdy: **Rekomendacja S nr 19:**

„4.5.2. W przypadku **istotnych zmian** warunków na rynku nieruchomości bank powinien dokonać oceny wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie posiadanych przez bank ekspozycji kredytowych. **Nie rzadziej niż raz do roku** bank powinien dokonywać oceny wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie posiadanych przez bank ekspozycji kredytowych.”

„4.5.6. W przypadku, gdy relacja wartości ekspozycji kredytowej do wartości nieruchomości przyjętej na zabezpieczenie (**bieżące LTV**) **będzie wyższa niż 80%**, ponowna ocena wartości nieruchomości powinna odbywać się **nie rzadziej niż raz na trzy lata**. Gdy bieżące LTV będzie **rowne lub wyższe niż 100%**, ponowna ocena powinna być wykonywana **corocznie**.”

Biorąc pod uwagę powyższe, powstają pytania:

Pytanie:

1) Czy dla ekspozycji kredytowych w przypadku, których bieżący poziom LTV jest niższy od 80% i nie jest to dla banku istotna ekspozycja kredytowa, można zrezygnować z ponownej oceny wartości nieruchomości, a tym samym z monitoringu ich wartości?

2) Czy monitorowanie wartości nieruchomości ma być przeprowadzane, w normalnych warunkach, nie rzadziej niż co trzy lata (zał. do Uchwały) czy też nie rzadziej niż raz do roku (Rek. S Nr 19)?

3) Z punktu 4.5.7. Rek. S wynika, że w przypadku ekspozycji, dla których bieżące LTV jest wyższe niż 80% niezbędna jest ponowna ocena wartości nieruchomości. Czy ma być ona przeprowadzona nie rzadziej niż raz na trzy lata (punkt 4.5.6. rek. nr 19 Rek. S) czy też musi być przeprowadzona nie rzadziej niż raz do roku (punkt 4.5.2. rek. nr 19 Rek. S)?

Komentarz [AN8]: Z odpowiedzi KNF:
Monitoring wartości nier. jest obowiązkowy, niezależnie od LTV oraz istotności ekspozycji.

Komentarz [AN9]: Z odpowiedzi KNF:
Ze wzgl. na ryzyko systemowe Rek.S proponuje stosowanie częstotliwości oceny raz/rok. Nie stoi to w sprzeczności z Uchwałą.

Komentarz [AN10]: Z odpowiedzi KNF:
Brak spójności rekomendacji – kwestia ma zostać doprecyzowana.

Zagadnienie 4. Wiarygodność bazy danych dla nieruchomości komercyjnych

W odniesieniu do kwestii tworzenia bazy danych dla nieruchomości komercyjnych, co do których rozmiar zasobu, liczba transakcji, porównywalność obiektów – kształtuje się na



poziomie znacząco odbiegającym od „typowych” nieruchomości mieszkaniowych – powstaje problem wiarygodności bazy danych.

Jednocześnie, Rekomendacja J nie uwzględnia w wytycznych dot. tworzenia baz danych takich parametrów (istotnych dla nieruchomości komercyjnych) jak: stawki czynszu (w załączniku – oznaczona jako wielkość podawana fakultatywnie), koszty eksploatacji/remontów/modernizacji, stopy kapitalizacji na danym rynku i dla danej nieruchomości, poziom pustostanów itp. - mających wpływ na wartość nieruchomości i jej aktualizację.

Biorąc pod uwagę powyższe, powstaje pytanie:

Pytanie: Jak przygotować algorytm przetwarzania danych zgodny w wymogami Rekomendacji J 11-12 w odniesieniu do nieruchomości komercyjnych?

Powyższe pytanie należy rozpatrywać szczególnie przy uwzględnieniu wymogu Rekomendacji J nr 7 – „Wykorzystywaną przez bank bazę danych o rynku nieruchomości uznaje się za wiarygodną jeżeli:

(...)

- posiada odpowiednio duży zasób informacji (historycznych i aktualnych) o poszczególnych, lokalnych rynkach nieruchomości”

Komentarz [AN11]: Z odpowiedzi KNF:
Zgodnie z Rek. 10, dla tych nieruchomości, dla których nie jest możliwe wykonanie ocen na podstawie baz danych, Bank powinien posiadać inne procedury oceny wartości zabezpieczenia.

Zagadnienie 5. Zakres obowiązywania Rekomendacji J.

Jak wskazano w tekście rekomendacji, jej wymogi „dotyczą wszystkich kredytów zabezpieczonych hipotecznie na nieruchomościach udzielonych od daty rozpoczęcia obowiązywania Rekomendacji J.” Jednocześnie, na banki nałożono obowiązek zadbania o to, aby dane dot. nieruchomości zostały w okresie przejściowym (pomiędzy przyjęciem uchwały wprowadzającej Rek. J a wejściem aktu w życie) dostosowane do wymogów Rekomendacji.

Biorąc pod uwagę powyższe, powstaje pytanie:

W świetle wymogu Rekomendacji (wstęp, str. 5): „*Ponadto KNF oczekuje również, że banki uzupełnią w bazach danych w okresie przejściowym informacje nt. nieruchomości przyjętych jako zabezpieczenie hipoteczne przed przyjęciem przez KNF uchwały wprowadzającej Rekomendację J.*”

Pytanie: Czy powyższe oczekiwania KNF oznaczają dostosowanie każdego historycznego rekordu do wymagań Załącznika do Rekomendacji? Jeśli tak to czy szacowano koszty związane z przeglądem i uzupełnianiem dotąd niegromadzonych danych?

Komentarz [AN12]: Z odpowiedzi KNF:
Tak, wymogi dotyczą wszystkich rekordów do nowych wymogów.

Zagadnienie 6. Potrzeba doprecyzowania terminu

Jak wskazuje: **Rekomendacja J nr 10 (4.2.1.):**



„W szczególności, procedury powinny dotyczyć nieruchomości niestandardowych. O ile jest to możliwe i adekwatne z punktu widzenia prowadzonej przez bank działalności i zasobów zgromadzonych w bazie, banki powinny posiadać metodologię oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomościach, uwzględniającą informacje pochodzące z baz danych o rynku nieruchomości.”

Pytanie: jak należy rozumieć „nieruchomość niestandardową”?

Nie jest ona zdefiniowana ani w słowniczku, ani w treści samej Rekomendacji J.

Komentarz [AN13]: Z odpowiedzi KNF:

Jest to nieruchomość, dla której nie jest możliwe wykonanie oceny na podstawie baz danych o rynku nieruchomości mieszkaniowych stworzonych zgodnie z Rek. J.

Zagadnienie 7. Pytania/ uwagi dot. Załącznika do Rekomendacji J.

- Czy po przeglądzie kategorii oznaczonych jako „fakultatywne*” i zmiany statusu na „obligatoryjny” KNF zaleci uzupełnianie rekordów historycznych tymi danymi? Czy oszacowano koszty takich działań po stronie sektora bankowego?

Komentarz [AN14]: Z

odpowiedzi KNF:
W chwili obecnej Urząd nie widzi takiej potrzeby.

VII.12. Świadectwa energetyczne

W kontekście opisu w pierwszej części załącznika o możliwej obligatoryjności kategorii (po przeglądzie KNF) - słownik powinien obejmować „Brak” ponieważ nie we wszystkich przypadkach świadectwo będzie wymagane.

Komentarz [AN15]: Z

odpowiedzi KNF:
Zgadza się.

VI.1 Grunt - Stan prawny. wymagane m.in. dla lokalu mieszkalnego (LM).

Czy w przypadku LM o "Stanie prawnym": "Spółdzielcze prawo do lokalu" należy w polu "Stan prawny gruntu" wybrać ze słownika "Nieuregulowany" czy "inne"?

Komentarz [AN16]: Z

odpowiedzi KNF:
Dla własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego – wybór w polu „stan prawny gruntu” pomiędzy 'prawo własności' lub 'użytk.wiecz'. Kategoria 'inne' dot. lokatorskiego prawa do lokalu.

VII. 1. Stan prawny. Budynek.

Jaki cel pozyskiwania takich danych dla lokalu mieszkalnego skoro wymagalny dla lok.mieszk. jest „Stan prawny gruntu” (poz. VI.1.)?

Ponadto do budynków nie przysługuje prawo użytkowania wieczystego (które określono w słowniku), a stan prawny gruntu poz. VI.1. wymagany jest również w przypadku Budynku mieszkalnego jednorodzinne (BMJ).

Komentarz [AN17]: Z

odpowiedzi KNF:
Dla lokalu 'stan prawny gruntu' jest różny

VII.2. Budynek. Rodzaj budynku.

Prosimy o sprecyzowanie jak rozróżniamy budynki: Wielorodzinne wysokie/niskie, Wieżowce, Kamienice, Apartamentowce? Ewentualnie prosimy o wskazanie źródła opisującego wartości słownikowe. Należy podkreślić, że nawet osoby z doświadczeniem będą miały problem z rozróżnieniem „Wielorodzinny wysoki” od „Apartamentowiec” od „Wieżowiec”.

Powyższe jest istotne z punktu widzenia prawidłowego przypisania wartości słownikowych.

Komentarz [AN18]: Z

odpowiedzi KNF:
Zgadza się, przy nowelizacji zostaną wprowadzone zmiany.

VII.5. Powierzchnia użytkowa.

Z załącznika wynika, że jest to cecha „fakultatywna*” nawet dla Budynku Mieszkalnego Jednorodzinne (BMJ)? [Fakultatywność dla lokali mieszkalnych jest dla sektora zrozumiała.]

Komentarz [AN20]: Z

odpowiedzi KNF:
Pow. Użytkowa dla lokalu – obligatoryjnie; dla budynków – fakultatywność dot. możliwości opisu jednej z powierzchni – użytkowej lub całkowitej.



- VII.14. i VIII.4. Liczba kondygnacji w budynku i Kondygnacja lokalu

Czy w VII.14 chodzi o liczbę kondygnacji z uwzględnieniem kondygnacji podziemnych?

Czy w VIII.4 numeracja w słowniku powinna uwzględniać kondygnacje podziemne?

Wyjaśnienie wydaje się nam istotne, jako że w budynku z dwoma kondygnacjami podziemnymi, lokal położony na parterze otrzyma oznaczenie „kondygnacja lokalu” - 3. Taki sposób opisu wydaje się mało przydatny do ewentualnego porównania w wycenie. [Być może należałoby sprecyzować słownik w sposób następujący np. suterena, parter, 1-50, ostatnia... Opis zyskałby wtedy walor porównawczy.]

Komentarz [AN21]: Z odpowiedzi KNF: Kondygnacje naziemne.