

## Fundacja Hipoteczna wypracowała z bankami propozycję uregulowania wcześniejszej spłaty kredytów stałoprocentowych.

Kontynuując prace dot. ujęcia kredytów stałoprocentowych w Ust. hipotecznej, FKH przekazała do MF (08/09/2016) propozycję brzmienia art. 36a projektu ustawy, dot. kwestii wcześniejszej spłaty tego typu kredytów.

W swojej propozycji FKH przewiduje:

- Utrzymanie prawa do wcześniejszej spłaty na warunkach ogólnych, wtedy również przy kredytach stałoprocentowych bank mógłby zażądać odszkodowania - max. do kwoty jednorocznych odsetek od kredytu (odszkodowanie liczone tak samo jak przy kredytach zmiennoprocentowych);
- dopuszczenie przepisem szczególnym możliwości **umownego** wyłączenia prawa do wcześniejszej spłaty kredytu stałoprocentowego w okresie związania stałą stopą;
- nawet przy wyłączeniu opcji wcz. spłaty konsumentowi przysługiwałoby prawo do przedpłaty kredytu w szczególnych przypadkach, gdy sprzedaż nieruchomości zabezpieczającej konieczna jest z przyczyn losowych (za zapłatą odszkodowania) oraz w czasie przejścia na kolejną stawkę oprocentowania - bezpłatnie;

Dalsze prace nad projektem Ustawy hipotecznej ruszą w MF prawdopodobnie w październiku 2016 r.

Kwestie dot. kredytów stałoprocentowych były także **przedmiotem spotkania przedstawicieli FKH z KNF (21/09/2016)**. Fundacja przekazała Nadzorowi informacje dotyczące metod uregulowania kredytów stałoprocentowych na rynkach europejskich,

ze szczególnym uwzględnieniem ochrony konsumenta hipotecznego.

## Przedstawiciele Fundacji uczestniczyli w posiedzeniu Rady Rozwoju Rynku Finansowego w MF.

W dniu 13/09/2016 przedstawiciele Fundacji uczestniczyli w posiedzeniu RRRF dot. długoterminowych oszczędności prywatnych.

Przedmiotem wymiany doświadczeń i poglądów podczas spotkania były następujące zagadnienia:

- 1) Konieczność podjęcia działań zapewniających większą stabilność przepisów regulujących funkcjonowanie rynku kapitałowego.
- 2) Uatrakcyjnienie produktów III filaru emerytalnego.
- 3) Zwiększenie oszczędności prywatnych, m.in. poprzez wprowadzenie kas oszczędnościowo-budowlanych.

Podczas następnego posiedzenia Zespołu, punktem wyjścia do dyskusji, będzie prezentacja Ministerstwa Rozwoju: Strategia Odpowiedzialnego Rozwoju – Program Budowy Kapitału.

Kolejne posiedzenie - I tydzień października 2016 r.

## Kolejne posiedzenie Grup Roboczych w Fundacji.

W dniu 16/09/2016 odbyło się wspólne posiedzenie GR Ramy Prawne dla Kredytu Hipotecznego oraz Egzekucja i Upadłość.

Podczas posiedzenia przedyskutowaliśmy m.in. następujące zagadnienia:

- 1) Problematyka egzekucji z nieruchomości rolnych ze szczególnym uwzględnieniem prawa pierwokupu takiej nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego;



Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

Członkowie Rady Programowej Fundacji:



Bank Polski



2) Interpretacja art. 11 ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (m.in. czy ocenę czy zachodzą na etapie kredytowania nieruchomości przesłanki z w/w art. pozostawić należy wyłącznie notariuszowi? czy wyłączeniem z art. 11 pkt 2) są objęte nieruchomości ZABUDOWANE na cele inne niż rolne?)

3) W jaki sposób wykreślić hipotekę ustanowioną na zabezpieczenie kredytu bankowego przez dłużnika w razie zakończenia postępowania upadłościowego (likwidacyjnego) wobec wierzyciela hipotecznego? Co w sytuacji, gdy dłużnik nie posiada dokumentów potwierdzających, że dokonał spłaty kredytu? Czy w takim wypadku kredytobiorca (właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką) może złożyć wniosek o wykreślenie hipoteki załączając do niego prawomocne postanowienie o zakończeniu postępowania upadłościowego wobec wierzyciela?

4) Spółka niemająca zarządu w trakcie postępowania egzekucyjnego - co robić? Problemy z powołaniem kuratora.

## Przedstawiciele Fundacji wzięli udział w konferencji Euromoney/ECBC Covered Bond 2016

Jak co roku, FKH wzięła udział w Kongresie „The Euromoney/ECBC Covered Bond 2016”, a także reprezentowała polskie rozwiązania legislacyjne w warsztacie Round Table Covered Bond w Duesseldorfie 15 -17 września br.

Podczas konferencji podsumowano stan emisji CB, wyniki statystyczne w nowej edycji ECBC Fact Book, dostępne również przez stronę internetową Fundacji, która zapewnia statystyczny i merytoryczny wkład odnośnie do polskiego rynku listów zastawnych.

Ciekawostką jest zaobserwowany boom emisji Green Bonds. Z samego rynku niemieckiego

odnotowano 80 takich emisji, głównie uplasowanych na rynku amerykańskim. Wolumen ich od 2012 roku podwoił się. Amerykański rynek Green Bond przekroczył 150 mld USD. Ostatnim hitem są covered green bonds oparte na Energy Efficient Mortgages.

Przedmiotem komentarzy inwestorów był również Hypostat 2016. Fundacja zapewniła wkład i reprezentację w Hypostacie polskiego rynku hipotecznego. Podczas gdy w państwach UE średnio odnotowuje się drastyczny spadek nowej produkcji kredytów mieszkaniowych i obecnie osiąga on dynamikę na poziomie tylko 50% z 2007 r., notowania polskiego, podobnie jak węgierskiego rynku, stanowią wyjątek i dorównują tym poziomom (więcej info o Hypostat - w dalszej części Info Hipotecznego).

## Nadchodzi nowelizacja Rekomendacji S dot. dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie.

W KNF trwają prace dot. rozszerzenia Rekomendacji S o zasady dotyczące kredytów hipotecznych na stałą stopę procentową.

KNF zakłada, że projekt założeń nowelizacji Rekomendacji S zostanie skierowany do publicznych konsultacji do końca 2016 r.

## Harmonizacja Covered Bond – szykuje się nowa Dyrektywa

European Banking Authority (EBA) wyciągnęła wnioski z badania rynku i legislacji CB, w którym w 2015/2016 r. FKH wraz z polskimi emitentami listów zastawnych zapewniła wkład i zajęła merytoryczne stanowisko. W rezultacie badania podejmowane są już konkretne działania dla przygotowania nowych regulacji harmonizacyjnych z poziomu europejskiego.

Propozycje założeń i zapisów można spodziewać się już w połowie 2017 r.



Członkowie Rady Programowej Fundacji:



Bank Polski



Prawdopodobne jest, iż na bazie dotychczasowego art. 52 dyrektywy UCITS powstanie odrębna dyrektywa dot. covered bonds, obejmująca ujednoczenie definicji, kryterium dual recourse oraz inne zawarte dotychczas i sprecyzowane dla CBs kryteria, a także objęte aktualną dyskusją dodatkowo wymogi płynności.

Jak wynikało z dyskusji i prezentacji w Duesseldorfie, możliwym kierunkiem jest uzupełnienie i pogłębienie kryteriów CB według dotychczasowej regulacji w art. 129 CRR. Zwłaszcza kwestia wyceny, LTV, OC, buforów płynnościowych oraz standaryzacja oraz wymogi nadzoru nad CB są przedmiotem konsultacji i analiz. Rzuci to nowe światło na podejście regulacyjne do jakości zabezpieczenia i aktywów dopuszczalnych pod emisję listów zastawnych.

Nowy regulacyjny standard odnośnie jakości i dopuszczalnych typów aktywów dopuszczalnych jako zabezpieczenie emisji CB, będzie wyznaczał i warunkował w ogóle szanse na utrzymanie dotychczasowych przywilejów (na podstawie CRR) i wymogów kapitałowych dla biznesu bankowego związanego z emisją listów zastawnych oraz związanych z kredytowaniem hipotecznym. Fundacja zaproszona została do udziału w inicjatywach eksperckich i lobbystycznych na rzecz utrzymania przywilejowanych obciążeń kapitałowych dla emitentów specjalistycznych Covered Bond. **Jeszcze w tym roku ruszą prace analityczne w tym zakresie na forum Fundacji.** Za ECBC: "The EBA has been clear that jurisdictions need to implement the best practices in some key areas in order to keep warranted the preferential risk-weight treatment of covered bonds"

Bazylea IV powiązana z powyższymi tematami będzie kolejnym wyzwaniem dla dostosowania modeli biznesowych banków finansujących i refinansujących hipotecznie. Instytucje eksperckie rynku CB, w tym FKH do k. roku muszą zająć stanowiska odnośnie dokumentu konsultacyjnego, jaki BCBC (Basel Committee on Banking Supervision) wydała w marcu 2016.

[Relacja wideo z konferencji ECBC](#)

## Fundacja objęła patronatem konferencję PZFD.

Fundacja objęła patronatem merytorycznym III Kongres Mieszkaniowy organizowany przez PZFD i SGH, który odbędzie się w dniu 6 października 2016 roku we Wrocławskim Centrum Kongresowym. Jest to jedno z ważniejszych wydarzeń w sektorze nieruchomości w Polsce, podczas którego eksperci, analitycy, przedstawiciele rządu, samorządów, bankierzy, finansiści i dziennikarze będą dyskutować o aktualnej sytuacji rynku nowego budownictwa. Członkowie Fundacji, dzięki naszej współpracy z PZFD, otrzymali wejściówki na Kongres.



## Ukazał się najnowszy Hypostat 2016!

Ukazała się nowa publikacja Europejskiej Federacji Hipotecznej (EMF) prezentująca rynek kredytów hipotecznych i rynek nieruchomości mieszkaniowych w Europie: **Hypostat 2016.**

Hypostat to publikowany od 1998 roku europejski rocznik statystyczny dot. kredytowania hipotecznego i budownictwa mieszkaniowego. W 2015 r. zaprezentowano analizy i statystyki dotyczące 28 krajów UE oraz 5 innych państw.

**Jak co roku, Fundacja zapewniła wkład do publikacji** – przesłaliśmy dane dotyczące polskiego rynku hipotecznego i nieruchomości.

wrzesień  
2016 r.



Fundacja na rzecz  
Kredytu Hipotecznego

Członkowie  
Rady  
Programowej  
Fundacji:



Bank Polski



Grupa Santander



Hypostat 2016 do pobrania ze strony Fundacji:

[Hypostat 2016](#)

## Trwają prace nad nowelą Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

**Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa prowadzi prace nad nowelizacją Ustawy o gospodarce nieruchomościami.**

Proponowane zmiany dotyczą m.in.:

- wprowadzenia nowej definicji wyceny rynkowej nieruchomości (art. 151 UGN)
- wprowadzenia nowych obowiązków dla rzeczoznawców majątkowych dot. potwierdzania aktualności operatu szacunkowego (art. 154 UGN)
- kwestii poboru opłaty rocznej z tyt. użytkownika wieczystego w sytuacji zbycia nieruchomości (art. 71 ust. 7 UGN)
- uregulowania problemu zaliczania nakładów na infrastrukturę techniczną poniesionych przez użytkownika wieczystego przed pierwszą aktualizacją opłaty (art. 77 ust. 4 UGW)

[Tekst projektu UGN](#)

## Kalendarium aktywności Fundacji

13/09/2016 - posiedzenie Zespołu Roboczego ds. długoterminowych oszczędności w MF

15/09/2016 - The Euromoney / ECBC Covered Bond Congress, Düsseldorf

16/09/2016 - Posiedzenie GR Ramy Prawne dla kredytu hipotecznego oraz GR Egzekucja i upadłość

20/09/2016 - Grupa Prawna PZFD z udziałem przedstawicieli FKH i Banków

29/09/2016 - Moody's 10th Annual Poland Credit Risk Conference

06/10/2016 - posiedzenie Zespołu Roboczego ds. długoterminowych oszczędności w MF

06/10/2016 - III Kongres Mieszkaniowy we Wrocławiu

13/10/2016 - GR Banki i Deweloperzy z udziałem przedstawicieli PZFD

21/10/2016 – posiedzenie Rady Programowej Fundacji

27-28/10/2016 - 20th Central European Covered Bond Conference, Monachium

15-16/12/2016 – KONFERENCJA WIECZYSTOKSIĘGOWA

wrzesień  
2016 r.



Fundacja na rzecz  
Kredytu Hipotecznego

Członkowie  
Rady  
Programowej  
Fundacji:



Bank Polski

Bank Pekao

Pekao Bank  
Hipoteczny

mBank

m Bank  
Hipoteczny

ING  
BANK SŁĄSKI

Bank Zachodni WBK  
Grupa Santander

Raiffeisen  
POLBANK

Ministerstwo  
Finansów

MINISTERSTWO  
SPRAWIEDLIWOŚCI

NBP  
Narodowy Bank Polski