



# REKOMENDACJA WDROŻENIOWA FUNDACJI NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO

*dotyczy:*

## WDROŻENIE ZNOWELIZOWANEJ REKOMENDACJI S KOMISJI NADZORU FINANSOWEGO DO PROCEDUR BANKOWYCH

METRYCZKA DOKUMENTU	
Akt, którego dotyczy Rekomendacja wdrożeniowa	<b>Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie</b>  <i>(Uchwała Nr 148/2013 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 18 czerwca 2013 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>	07/10/2013
Zagadnienia	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bank istotnie zaangażowany</li> <li>2. Ocena wartości zabezpieczenia na nieruchomości oraz wartość rynkowa nieruchomości</li> <li>3. Warunki udzielania kredytów walutowych</li> <li>4. Kwestia odpowiedzialności członków zarządu za zarządzanie ryzykiem.</li> <li>5. Potrzeba uwzględnienia zdolności kredytobiorcy do kreowania dochodów po osiągnięciu wieku emerytalnego</li> <li>6. Relacja banku z klientem</li> <li>7. Limity LTV</li> </ol>



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

### Zagadnienie 1. Bank istotnie zaangażowany – podział na portfele w definicji, nieodzwierciedlony w tekście Rekomendacji.

Jak wskazuje: **Rekomendacja S - Słowniczek pojęć - punkt 3:**

**Bank istotnie zaangażowany** – bank, w którym udział portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie przekracza 2% wartości ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie dla całego sektora bankowego, przy czym:

- przez bank istotnie zaangażowany w ekspozycje kredytowe zabezpieczone na nieruchomościach mieszkalnych należy rozumieć bank, w którym udział portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych przekracza 2% wartości ekspozycji kredytowych zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych dla całego sektora bankowego,
- przez bank istotnie zaangażowany w ekspozycje kredytowe zabezpieczone na nieruchomościach komercyjnych należy rozumieć bank, w którym udział portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych na nieruchomościach komercyjnych przekracza 2% wartości ekspozycji kredytowych zabezpieczonych na nieruchomościach komercyjnych dla całego sektora bankowego.

Zgodnie z powyższym, bank może wykazywać istotne zaangażowanie np. w portfelu kredytów zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkaniowych i nie wykazywać go w portfelu kredytów zabezpieczonych na nieruchomościach komercyjnych (jak wskazano także we wstępie do Rekomendacji S, str. 4). W samym tekście Rekomendacji nie pojawia się już podział na istotne zaangażowanie banku w 2 portfele.

**Wobec powyższego, prosimy o wyjaśnienie:** czy dodatkowe wymogi, dotyczące banków istotnie zaangażowanych, mają zastosowanie tylko do tej części portfela zabezpieczonego hipotecznie, w której bank wykazuje istotne zaangażowanie (mieszkaniowy/ komercyjny), czy też do całości portfela zabezpieczonego hipotecznie?

### Zagadnienie 2. Ocena wartości zabezpieczenia na nieruchomości oraz wartość rynkowa nieruchomości.

Jak wskazuje: **Rekomendacja S - Słowniczek pojęć - punkty 13, 19:**

**Komentarz [AN1]:****Z odpowiedzi KNF:**

Bank jest zobowiązany do stosowania dodatkowych wymogów skierowanych do banków istotnie zaangażowanych odpowiednio do tej części ekspozycji, w które rzeczywistości jest istotnie zaangażowany.



**13. Monitorowanie wartości nieruchomości** – obserwowanie przez bank zmian wartości nieruchomości, zgodnie z zasadami ograniczania ryzyka kredytowego stosowanymi dla celów obliczania wymogów kapitałowych z tytułu ryzyka kredytowego.

**19. Wartość rynkowa nieruchomości** – wartość nieruchomości ustalona zgodnie z art. 151 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651, z późn. zm.).

Jak rozumiemy, dopuszczalne jest szacowanie wartości nieruchomości za pomocą 3 metod:

- operat szacunkowy – w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości
- metody statystyczne
- inne metody stosowane przez bank

czyli wyłącznie tam, gdzie jest mowa o określaniu wartości rynkowej nieruchomości – chodzi o sporządzenie operatu szacunkowego, natomiast szacowanie wartości nieruchomości jest pojęciem szerszym.

**Prosimy o potwierdzenie tej interpretacji.**

**Komentarz [AN2]:**

**Z odpowiedzi KNF:**  
Pojęcie wyceny nieruchomości dot. szacowania wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego.

Dokonanie „oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości” nie wymaga sporządzenia operatu szacunkowego – mogą być wykorzystywane różne źródła danych – przy czym operat może być tylko jednym z nich.

„Monitorowanie wartości nieruchomości” dotyczy zaś obserwacji przez bank zmian wartości nieruchomości, zgodnie z zasadami ograniczania ryzyka kredytowego.

### Zagadnienie 3. Warunki udzielania kredytów walutowych.

Jak wskazuje: **Rekomendacja S – nr 6.3:**

*„Bank powinien posiadać politykę dotyczącą przypadków zmiany waluty, w której kredytodawca osiąga dochody w trakcie spłaty kredytu.”*

Wskazanie przez bank w umowie kredytu, że w razie zmiany waluty, w której kredytodawca osiąga dochody w trakcie spłaty kredytu, bank jest uprawniony do zmiany waluty kredytu na taką, w której kredytobiorca osiąga teraz główny dochód – może być praktyką kwestionowaną przez UOKiK. Jak rozumiemy, wystarczające dla realizacji powyższego zalecenia byłoby umieszczenie w umowie kredytu klauzuli, że w razie zajścia powyższych okoliczności, bank może zaproponować klientowi zmianę waluty kredytu?

**Prosimy o potwierdzenie tej interpretacji.**

**Komentarz [AN3]:**

**Z odpowiedzi KNF:**

Wskazana przez Fundację interpretacja jest jednym z możliwych rozwiązań do zastosowania w przypadku gdy dojdzie do zmiany waluty, w której klient osiąga dochody.

### Zagadnienie 4. Kwestia odpowiedzialności członków zarządu za zarządzanie ryzykiem.

Jak wskazuje: **Rekomendacja S – nr 1.2.:**

*Zarząd banku powinien przypisać odpowiedzialność za realizację poszczególnych obszarów polityki zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie poszczególnym członkom zarządu.* [podkreślenia Fundacji]

vs. **Uchwała nr 258/2011 KNF** z dnia 4 października 2011 r. w sprawie szczegółowych zasad funkcjonowania systemu zarządzania ryzykiem i systemu kontroli wewnętrznej... -



§ 12. 1. Zarządzanie ryzykiem w banku realizowane jest na podstawie polityk i procedur dotyczących identyfikacji, pomiaru, monitorowania i kontroli ryzyka, opracowanych w formie pisemnej i zatwierdzonych przez zarząd banku lub odpowiednie komitety powołane przez zarząd banku.

**Wobec powyższego, prosimy o wyjaśnienie:** Zgodnie ze wskazaniem Uchwały 258, zarządzanie ryzykiem obejmuje 4 obszary – czy zalecenie Rekomendacji S, że odpowiedzialność za realizację poszczególnych (w domyśle: czterech) obszarów polityki zarządzania ryzykiem należy przypisać poszczególnym członkom Zarządu oznacza, że w Zarządzie powinno się znaleźć 4 członków odpowiedzialnych za zarządzanie ryzykiem? Czy też – zgodnie ze wskazaniem Prawa Bankowego (art. 22a) i dotychczasową praktyką bankową – może to być 1 osoba z Zarządu?

**Komentarz [AN4]:**  
**Z odpowiedzi KNF:**

Powyższa Rekomendacja NIE determinuje konieczności rozdzielenia odpowiedzialności za identyfikację, pomiar, monitorowanie oraz kontrolę ryzyka pomiędzy 4 członków zarządu. Nie ma zmian wobec dotychczasowej praktyki, zgodnie z którą za obszar zarządzania ryzykiem może być odpowiedzialny jeden członek zarządu.

## Zagadnienie 5. Potrzeba uwzględnienia zdolności kredytobiorcy do kreowania dochodów po osiągnięciu wieku emerytalnego

**Jak wskazuje: Rekomendacja S nr 7.3:**

*Przy ustalaniu długości okresu kredytowania klienta detalicznego, bank powinien uwzględnić zdolność kredytobiorcy do kreowania dochodów w całym okresie trwania umowy, zwracając szczególną uwagę na okres, w którym należy oczekiwać osiągnięcia przez kredytobiorcę wieku emerytalnego.*

**Wobec powyższego, prosimy o wyjaśnienie:** Czym podejście banków do tej kwestii ma się różnić od dotychczas stosowanego – zgodnie ze wcześniejszym zaleceniem Rekomendacji S (2011 r.): „3.1.4. Jeśli okres spłaty ekspozycji wykracza poza wiek uprawniający do nabycia uprawnień emerytalnych, bank powinien uwzględnić w ocenie zdolności kredytowej prawdopodobną zmianę poziomu dochodów kredytobiorcy po nabyciu uprawnień emerytalnych.”

Prosimy o wskazanie zmian oczekiwanych przez Nadzór w powyższym zakresie.

**Komentarz [AN5]:**  
**Z odpowiedzi KNF:**

Podejście wprowadzone w nowej Rek. S. ma bardziej generalny charakter. Położono nacisk na dostosowanie okresu kredytowania do oczekiwanej zdolności kredytobiorcy do kreowania dochodów przez cały okres kredytowania.

## Zagadnienie 6. Relacja banku z klientem

### a) Zakres stosowania rekomendacji 25,26

**Jak wskazuje: Rekomendacja S - Słowniczek pojęć – punkt 12:**

*„Klient detaliczny – osoba fizyczna ubiegająca się w banku o detaliczną ekspozycję kredytową lub posiadająca w banku detaliczną ekspozycję kredytową.”*

Jednocześnie, rozdział VI Rekomendacji S zatytułowano „Relacje z klientami” i dalej wskazano: „Bank powinien posiadać sporządzone w formie pisemnej procedury wewnętrzne określające sposób i zakres informowania każdego klienta ubiegającego się o kredyt zabezpieczony hipotecznie...”, „Przed zawarciem umowy klient powinien otrzymać wszystkie informacje istotne dla oceny ryzyka...”, itd.



Powyższe wskazuje, że mimo iż w słowniczku wydzielono definicję klienta detalicznego, w samym tekście rekomendacji 25-26 mowa jest o relacji z klientem (bez adnotacji, że chodzi o klienta detalicznego). Ze względu na fakt, że w tekście rekomendacji ogólnych (25 i 26) przywołano brzmienie Ustawy o kredycie konsumenckim, która ma zastosowanie wyłącznie do relacji z konsumentem (a zatem: klientem detalicznym) – rozumiemy, iż rekomendacje 25-26 mają charakter rozszerzający wobec Ustawy o kredycie konsumenckim i należy je stosować wyłącznie w relacji z konsumentem (klientem **detalicznym**).

**Prosimy o potwierdzenie tej interpretacji.**

#### b) Informacja o ryzyku zmiany cen nieruchomości

Zgodnie ze wcześniejszą wersją Rekomendacji T bankom zalecano przekazać klientowi informację m.in. dot. ryzyka zmiany cen zabezpieczeń (por nr 23.2. *Przed zawarciem umowy klient powinien otrzymać wszystkie informacje istotne dla oceny ryzyka i kosztów związanych z zawarciem umowy, w tym w szczególności informacje o (...) ryzyku zmiany cen rynkowych zabezpieczeń.*)

Po rozdzieleniu zakresu Rekomendacji T oraz Rekomendacji S, w Rek. S nieuwzględniono obowiązku przekazywania klientowi informacji dot. ryzyka zmiany cen nieruchomości. Prosimy o informację, czy powyższa zmiana jest celowa i czy banki są zwolnione z powyższego **wymogu**.

#### c) Zakres informacji przekazywanej klientowi

Jak wskazuje: **Rekomendacja S – nr 25.1.:**

*Przed zawarciem umowy klient powinien otrzymać wszystkie informacje istotne dla oceny ryzyka i kosztów związanych z zawarciem umowy, w tym w szczególności informacje na temat:*

- wysokości raty kredytu w funkcji okresu kredytowania,
- tempa spłacania kapitału w funkcji okresu kredytowania,
- całkowitego kosztu kredytu (z uwzględnieniem ubezpieczeń zawartych w związku z tym kredytem) w funkcji okresu kredytowania,
- ryzyka zmiennej stopy procentowej.

*Informacje te powinny być przedstawione w formie pisemnej (np. określonej w Rekomendacji 25.11).*

**Wobec powyższego, prosimy o wyjaśnienie:** Czym podejście banków do tej kwestii ma się różnić od dotychczas stosowanego – zgodnie z zaleceniami art. 22 Ustawy o kredycie konsumenckim? W szczególności prosimy o wskazówkę, co oznacza obowiązek przekazywania powyższych informacji, wyrażonych w funkcji okresu kredytowania. Czy to zalecenie obliguje bank do przekazywania informacji nt. wysokości raty/ kosztu kredytu/ itd. przy założeniu kilku okresów spłaty (np. symulacje zakładające okres spłaty równy 25,30 i 35 **lat**)?

### Zagadnienie 7. Limity LTV

#### Komentarz [AN6]: Z odpowiedzi KNF:

W zakresie ekspozycji zabezpieczonych na nieruchomościach **mieszkalnych** banki zobowiązane są do stosowania wszystkich postanowień Rekomendacji (z wyłączeniem Rekomendacji 1.5, Rekomendacji 8.15 – 8.17, Rekomendacji 15.8 oraz Rekomendacji 22.11).

W zakresie ekspozycji zabezpieczonych na nieruchomościach **komercyjnych** banki zobowiązane są w każdym przypadku stosować się do postanowień Rekomendacji 1 – 5 (z wyłączeniem Rekomendacji 1.7, 1.12c oraz 1.13), 8.15 – 8.17, 15.8 i 22.11. W odniesieniu do pozostałych zagadnień, banki mogą samodzielnie opracować rozwiązania alternatywne, jednakże spójne z celami Rek. S, w zakresie w jakim mogą wykazać, że nie jest możliwe bezpośrednie stosowanie się do postanowień tych rekomendacji z uwagi na specyfikę portfela banku.

#### Komentarz [AN7]: Z odpowiedzi KNF:

Wskazany w rek. 25.1. zakres przekazywanych klientowi informacji stanowi katalog otwarty – jeśli w ocenie banku zaistnieje potrzeba poinformowania klienta o **ryzyku zmiany cen nieruchomości**, powinien on udzielić kredytobiorcy takiej informacji.

#### Komentarz [AN8]: Z odpowiedzi KNF:

Chodzi tu o symulacje przy założeniu różnych okresów spłaty, tak aby kredytodawca mógł zaobserwować zależności między okresem kredytowania a wysokością raty, tempem spłacania kapitału oraz całkowitym kosztem kredytu.

**Jak wskazuje: Rekomendacja S – nr 15.7.:**

W przypadku ekspozycji kredytowych zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych, wartość wskaźnika LtV w momencie udzielenia kredytu nie powinna przekraczać poziomu:

a) 80% lub,

b) 90% w przypadku, gdy część ekspozycji przekraczająca 80% LtV jest odpowiednio ubezpieczona, lub kredytobiorca przedstawił dodatkowe zabezpieczenie w formie blokady środków na rachunku bankowym lub poprzez zastaw na denominowanych w złotych dłużnych papierach wartościowych Skarbu Państwa lub NBP,

przy czym:

- dla ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie powstałych w okresie do 31 grudnia 2014 r. wartość wskaźnika LtV nie powinna przekraczać poziomu 95%,

- dla ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie powstałych w okresie od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. wartość wskaźnika LtV nie powinna przekraczać poziomu 90%,

- dla ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie powstałych w okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. wartość wskaźnika LtV nie powinna przekraczać poziomu:

a) 85% lub,

b) 90% w przypadku, gdy część ekspozycji przekraczająca 85% LtV jest odpowiednio ubezpieczona, lub kredytobiorca przedstawił dodatkowe zabezpieczenie w formie blokady środków na rachunku bankowym lub poprzez zastaw na denominowanych w złotych dłużnych papierach wartościowych Skarbu Państwa lub NBP.

Jak rozumiemy, przy udzielaniu kredytu mieszkaniowego banki powinny przestrzegać limitu LTV 80%/ 90%; przy czym – w odniesieniu do ekspozycji ubezpieczonych – dopuszczalne są okresy przejściowe z poziomem LTV 95% - 90%.

Nie jest natomiast jasna wymowa ostatniego myślnika powyższej rekomendacji: LTV 85% / 90% ubezpieczone. Czy powyższe oznacza, że w 2016 r. banki będą mogły stosować wyższy poziom LTV „nieubezpieczonego”? (wzrost limitu do 85% wobec podstawowego 80%).

**Prosimy o wyjaśnienie powyższej kwestii**

**Komentarz [AN9]:****Z odpowiedzi KNF:**

Okresy przejściowe dot. podstawowego limitu LtV (dla nieubezpieczonej części ekspozycji), który docelowo powinien osiągnąć 80%. Okresy te zakładają stopniowe – o 5 p.p. na rok – dochodzenie obowiązujących maksymalnych poziomów LtV, poczynając od 95% do docelowego 80%, który zostanie osiągnięty w 2017 r.

Odrębną kwestią jest maksymalna wartość wskaźnika LtV na poziomie 90%, która nie jest objęta okresem przejściowym – różna natomiast będzie część ekspozycji, jaka może zostać objęta ubezpieczeniem w zależności od maksymalnego poziomu LtV obowiązującego w poszczególnych latach okresu przejściowego. Począwszy od **1 stycznia 2016**, maksymalna wartość wskaźnika będzie mogła wynosić 90% z zastrzeżeniem, że część ekspozycji przekraczająca 85% (w 2016 r.) lub 80% (od 2017 r.) LtV jest odpowiednio ubezpieczona lub kredytobiorca przedstawił dodatkowe zabezpieczenie w określonej formie.

Sporządzono 07/10/2013

Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego