

# **Regulacyjne wymogi dot. tworzenia baz danych o nieruchomościach – wskazówki wdrożeniowe dot. Rekomendacji J**

Agnieszka Nierodka

Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego



FUNDACJA NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO

# O Rekomendacji J

- Cel: zobligowanie banków do korzystania z baz danych o nieruchomościach + banki istotnie zaangażowane: wykorzystanie modeli ekonometrycznych do oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczeń.
- Rola baz danych: skuteczniejsze zarządzanie ryzykiem, w perspektywie – usprawnienie obrotu wierzytelnościami (rozwój długoterminowych instrumentów dłużnych)
- Zastosowanie baz danych: (i) weryfikacja wartości zabezpieczeń; (ii) aktualizacja wartości zabezpieczeń, (iii) analiza lokalnych rynków nieruchomości



# O Rekomendacji J

Uwaga: „Bazy powinny być odpowiednie do prowadzonej przez bank działalności, zwłaszcza jej zakresu, obszaru, skali, rodzaju finansowanych nieruchomości, a w szczególności do przyjętej przez bank polityki w tym zakresie”.

Obok baz danych - stosowanie modeli wykorzystujących dane zgromadzone w bazach danych. „Modele służące do oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczeń na nieruchomościach są odrębnym i niezależnym narzędziem w stosunku do metod wykorzystywanych w zakresie oceny i monitorowania wartości zabezpieczenia na nieruchomości, zdefiniowanych na potrzeby Rekomendacji w słowniczku pojęć”.



# Rekomendacja Wdrożeniowa Fundacji

- Po publikacji tekstu Rek. J, Fundacja Hipoteczna zgłosiła KNF problemy interpretacyjne występujące w znowelizowanej regulacji
- Po uzyskaniu odpowiedzi od KNF – Fundacja opublikowała Rekomendację Wdrożeniową
- Nadal istniejące problemy interpretacyjne – można wciąż zgłaszać Fundacji



# Ocena/ monitorowanie wartości zabezpieczenia – metody statystyczne

*Rek J, p. 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”.*

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

**Odpowiedź 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”

**Pytanie 2:** Na którym etapie monitoringu należy zapewnić udział osób „dysponujących odpowiednią wiedzą”?

**Odpowiedź KNF:** „Osoby z odpowiednią wiedzą i doświadczeniem związanym z rynkiem nieruchomości powinny uczestniczyć **w każdym etapie procesu monitoringu i aktualizacji** wartości zabezpieczenia na nieruchomości”.

**Pytanie 3:** Jak czytać rekomendację 4.1.6.w związku z Rek 4.2.2 w której przewiduje się również udział osób z wiedzą i doświadczeniem?

**Odpowiedź KNF:** „Rekomendacja 4.2.2. dot. sytuacji, gdy nie jest możliwe wykonanie oceny na podst. baz danych. Rekomendacja nie określa szczegółowych ról wskazanych osób w procesie.”

# Zmiana wartości zabezpieczenia

**Pytanie 4:** Jaka ma być rola niezależnego rzeczoznawcy w procesie aktualizacji wartości nieruchomości przeprowadzanej przy wykorzystaniu metod statystycznych? Kiedy należy przeprowadzać inspekcję nieruchomości?

**Odpowiedź 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.

**Pytanie 5:** 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)?

**Odpowiedź KNF:** Tak.



# Częstotliwość monitorowania wartości zabezpieczenia na nieruchomości

**Pytanie 6:** 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 monitoringu ich wartości?

**Odpowiedź KNF:** Monitoring wartości nier. jest obowiązkowy, niezależnie od LTV oraz istotności ekspozycji.

**Pytanie 7:** Czy monitorowanie wartości nieruchomości ma być przeprowadzane, w normalnych warunkach, nie rzadziej niż co trzy lata (zał. 17 do Uchwały 76/2010) czy też nie rzadziej niż raz do roku (Rek. S Nr 19)?

**Odpowiedź KNF:** Ze wzgl. na ryzyko systemowe Rek.S proponuje stosowanie częstotliwości oceny 1 raz/rok. Nie stoi to w sprzeczności z Uchwałą.

**Jednocześnie por. Rek S (16.2-16.3):**

- W przypadku ekspozycji, dla których bieżące LtV < 80%, monitorowanie wartości nieruchomości powinno się odbywać się nie rzadziej niż raz na trzy lata. W pozostałych przypadkach monitorowanie powinno się odbywać w cyklach rocznych.
- W przypadku ekspozycji, dla których pierwotne LtV > niż 80%, monitorowanie wartości zabezpieczenia na nieruchomości powinno się odbywać w cyklach rocznych. Powyższe zalecenie nie dotyczy przypadków, dla których relacja wartości ekspozycji kredytowej do wartości nieruchomości mieszkalnej (bieżące LtV) będzie niższa niż 50%.

# Wiarygodność bazy danych dla nieruchomości komercyjnych

**Pytanie 9:** Jak przygotować algorytm przetwarzania danych zgodny w wymogami Rekomendacji J 11-12 w odniesieniu do nieruchomości komercyjnych?

**Odpowiedź 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.





# Zakres obowiązywania

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?

**Odpowiedź KNF:** Tak, wymogi dotyczą dostosowania wszystkich rekordów do nowych wymogów.



Dziękuję za uwagę!

Agnieszka Nierodka

Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

[a.nierodka@ehipoteka.pl](mailto:a.nierodka@ehipoteka.pl)

[www.ehipoteka.pl](http://www.ehipoteka.pl)



FUNDACJA NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO