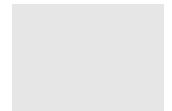




FUNDACJA NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO



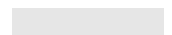
Z E S Z Y T
HIPOTECZNY
22 / 2006

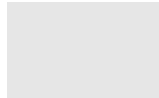
Przegląd regulacji nadzorczych dotyczących finansowania ryнку nieruchomości przez instytucje finansowe

- Polska
- Europa
- Bazylea i dyrektywy europejskie
- Standardy ryzyka kredytowego:
LTV i wycena nieruchomości

*pod redakcją
dr Agnieszka Drewicz - Tułodziecka
Magdalena Mikołajczyk*

**Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego
Warszawa, 2006 r.**





**Z E S Z Y T
HIPOTECZNY
22 / 2 0 0 6**



FUNDACJA NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO

Redaktor naczelny
dr Agnieszka Drewicz-Tułodziecka

Sekretarz Redakcji
Magdalena Mikołajczyk

© Copyright by
Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa 2006

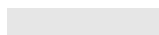
Wszelkie prawa zastrzeżone. Kopiowanie, przedrukowywanie, rozpowszechnianie całości lub fragmentów niniejszej pracy bez zgody wydawcy zabronione pod groźbą sankcji cywilnych i karnych.

ISSN 1508 - 5988

Adres Redakcji:

Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego
Al. Stanów Zjednoczonych 68
04-036 Warszawa
tel. +48 22 870 73 60
fax +48 22 870 73 72
e-mail: fundacja@fukrehip.pl
www.fukrehip.pl

Nakład: 300 egz.





SPIS TREŚCI

Wstęp	5
I. Wycena nieruchomości dla kredytowania hipotecznego w kontekście obowiązujących i projektowanych w Polsce i w Unii Europejskiej regulacji nadzorczych – podejście dla praktyki bankowej.	
dr Agnieszka Drewicz-Tułodziecka, Magdalena Mikołajczyk	8
I.1. Rozwój portfela hipotecznego a rozwój polskiej gospodarki	8
I.2. Rola bankowego finansowania inwestycji w nieruchomości	8
I.3. Procentowy udział kredytów na nieruchomości i kredytów hipotecznych w portfelach polskich banków	9
I.4. Hipoteczny rynek europejski	11
I.5. Jakość europejskiego portfela	13
I.6. Jakość polskiego portfela w ocenie nadzoru bankowego i wstępne wnioski	13
I.7. Ustosunkowanie się środowiska bankowego do ww. sygnałów regulacyjnych nadzoru bankowego	16
I.8. Wycena i LTV w regulacjach nadzorczych dziś	18
I.9. Zagadnienia związane z wyceną w praktyce bankowej (z wyłączeniem banków hipotecznych)	23
I.9.1. Ujęcie wyceny w kontekście integracji europejskiego rynku hipotecznego	24
I.9.1.1. Główne zidentyfikowane przez Forum Group on Mortgage Credit przeszkody w obszarze wyceny dla celów kredytowych	24
I.9.1.2. Punkty poddane dyskusji przez Forum Group on Mortgage Credit	25
I.9.1.3. Rekomendacje Forum Group on Mortgage Credit w zakresie wyceny dla Komisji Europejskiej	26
I.9.2.1. Dyrektywa z dnia 20 marca 2000 r. w sprawie podejmowania i prowadzenia działalności przez instytucje kredytowe.	30
I.9.2.2. Nowa dyrektywa w sprawie wymogów kapitałowych (CRD)	31
I.9.2.3. Stanowisko polskiego nadzoru bankowego w sprawie traktowania kapitałowego kredytów zabezpieczonych hipoteką	34
I.9.3. Zagadnienia związane z wyceną w Polsce - obraz sytuacji	36
I.9.3.1. Kto może dokonywać wycen?	37
I.9.3.2. Czy bank może zatrudnić rzeczoznawcę?	38
I.9.3.3. Forma wyceny to wyłącznie operat szacunkowy	39
I.9.3.4. Odpowiedzialność za wycenę	39
I.9.3.5. Aktualizacja wycen	40
I.9.3.6. Czy rzeczoznawcy „wchłoną” zapotrzebowanie na wyceny w rozmiarze wynikającym z nowych regulacji nadzorczych i sytuacji monopolu na usługi?	42
I.9.4. Podsumowanie skutków wejścia w życie nowej uchwały kapitałowej KNB i zasad rzeczoznawstwa	43
I.9.5. Bankowe oczekiwania co do wyceny	43



I.9.6.	Brak korytarza prawnego dla wprowadzenia wypracowywanych przez banki w relacji z nadzorem bankowym wymagań i oczekiwań, jakie powinna spełniać wycena nieruchomości dla kredytu hipotecznego w kontekście nadzorczych regulacji	44
I.9.7.	Postulat alternatywnego umożliwienia bankom uniwersalnym stosowania wyceny wartości bankowo-hipotecznego	44
I.9.7.1	Zalety	44
I.9.7.2.	Aplikowalność	46
I.9.8.	Postulat syntetycznej informacji o nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu (nie w formie operatu szacunkowego)	46
I.9.8.1.	Do jakich nieruchomości miałyby zastosowanie syntetycznej informacji o nieruchomości?	47
I.9.8.2.	Elementy syntetycznej informacji o nieruchomości	47
I.9.8.3.	Podmioty określające syntetyczną informację o nieruchomości	47
I.9.8.4.	Zasady aktualizacji / monitorowania syntetycznej informacji o nieruchomości	48
II.	Aktualne tendencje w międzynarodowej wycenie nieruchomości Wolfgang Kälberer	49
III.	Aspekty wyceny: rating, sekurytyzacja i standaryzacja Raymond Trotz	54
IV.	Aspekty nieruchomości w zasadach tworzenia rezerw celowych w bankach dr Sebastian Skuza	58
Załącznik nr 1:	USTAWA z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.)	68
Załącznik nr 2:	USTAWA z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141 poz. 1492)	70
Załącznik nr 3:	Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2003 r. w sprawie zasad tworzenia rezerw na ryzyko związane z działalnością banków (Dz. U. z 2003 r. Nr 218, poz. 2147)	71
Załącznik nr 4:	Uchwała Nr 6/2004 Komisji Nadzoru Bankowego z dnia 8 września 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad i warunków uwzględniania zaangażowań przy ustalaniu przestrzegania limitu koncentracji zaangażowań i limitu dużych zaangażowań, określenia innych zaangażowań, wobec których nie stosuje się przepisów dotyczących limitów koncentracji zaangażowań i dużych zaangażowań, oraz zakresu i sposobu uwzględniania działania banków w holdingach, w obliczaniu limitów koncentracji zaangażowań (Dz.Urz. NBP z 2004 r. Nr 15 poz. 27)	85
Załącznik nr 5:	Uchwała Nr 4/2004 Komisji Nadzoru Bankowego z dnia 8 września 2004 r. w sprawie zakresu i szczegółowych zasad wyznaczania wymogów kapitałowych z tytułu poszczególnych rodzajów ryzyka oraz zakresu stosowania metod statystycznych i warunków, których spełnienie umożliwia uzyskanie zgody na ich stosowanie, sposobu i szczegółowych zasad obliczania współczynnika wypłacalności banku, zakresu i sposobu uwzględniania działania banków w holdingach w obliczaniu wymogów kapitałowych i współczynnika wypłacalności oraz określenia dodatkowych pozycji bilansu banku ujmowanych łącznie z funduszami własnymi w rachunku adekwatności kapitałowej oraz zakresu, sposobu i warunków ich wyznaczania (Dz. Urz. NBP. z 2004 r. Nr 15, poz. 25)	90