Komisja Nadzoru Finansowego

Rekomendacja S

dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi finansującymi nieruchomości oraz zabezpieczonymi hipotecznie

Warszawa, styczeń 2011 r.

I. Wstęp

Niniejsza Rekomendacja wydana jest na podstawie art. 137 pkt 5 ustawy – Prawo bankowe i stanowi zbiór dobrych praktyk dotyczących ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości i zabezpieczonych hipotecznie.

Ryzyko związane z portfelem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie i finansujących nieruchomości może mieć znaczący wpływ na kondycję finansową banku. Bezpośrednim zagrożeniem wynikającym z zaangażowania banku w tego typu ekspozycje mogą być czynniki związane z:

1) brakiem długookresowych doświadczeń uczestników tego rynku w Polsce,
2) trudnościami w oszacowaniu szkodowości portfela kredytów hipotecznych oraz niską skutecznością dochodzenia roszczeń przez banki,
3) niewystarczającą jakością wewnętrznych regulacji banku w zakresie kontroli ryzyka ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości, w tym w szczególności dotyczących bieżącego ich monitorowania czy ustalania limitów,
4) niedopasowaniem pomiędzy strukturą terminową pasywów a strukturą terminową aktywów (finansowanie długoterminowych aktywów krótkoterminowymi pasywami),
5) ograniczonym zakresem procedur posiadanych przez banki dotyczących monitorowania wartości i jakości zabezpieczeń,
6) nieuregulowanymi kwestiami własnościowymi wielu nieruchomości,
7) brakiem wypracowanych standardów w zakresie aspektów socjalnych związanych z egzekucją należności oraz z realizacją zabezpieczenia.

Powyższe kwestie dotyczą w szczególności finansowania przez banki rynku nieruchomości, jednak w dużej mierze odnoszą się również do finansowania innych obszarów, gdzie zabezpieczeniem jest hipoteka. Stąd też, niniejsze rekomendacje nie ograniczają się jedynie do obszaru finansowania nieruchomości, ale powinny być stosowane w przypadkach określonych w Rekomendacji także do ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie lub gdzie docelowym zabezpieczeniem będzie hipoteka.

Wszystkie rekomendacje odnoszą się do ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości, a rekomendacje rozdziału IV – *Zabezpieczenia* także do ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie.

Zaangażowanie banków w ekspozycje kredytowe finansujące nieruchomości jest dla wielu banków jednym z podstawowych obszarów działalności. Ze względu jednak na: wielkość zgromadzonych aktywów, prowadzoną politykę, doświadczenie oraz stopień konkurencji na danym rynku występują pomiędzy poszczególnymi bankami znaczne różnice, co do wartości, jakości i struktury portfela takich ekspozycji kredytowych. Polityka kredytowa banków powinna być zatem wypadkową regulacji i limitów ustalonych przez władze nadzorcze oraz wewnątrzbankowych standardów.

Rosnący udział portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie i finansujących nieruchomości w należnościach od sektora niefinansowego oraz związane z tym ryzyko, stały się podstawą do wypracowania zbioru rekomendacji, które powinny zostać wprowadzone na szczeblu poszczególnych komórek banku jak i w ramach zintegrowanego podejścia do ryzyka portfela ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości w skali całego banku.

Rekomendacje odnoszą się do następujących obszarów:

1) zarządzanie,
2) kontrola ryzyka,
3) identyfikacja, pomiar i akceptacja ryzyka,
4) zabezpieczenia,
5) raportowanie,
6) relacje z klientami.

Rekomendacje stanowią ramy dla poprawnej identyfikacji, zarządzania i nadzoru ryzyka ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości oraz procesu zabezpieczania ekspozycji kredytowych na nieruchomościach; są zbiorem zaleceń w stosunku do wewnętrznych systemów kontroli, które pośrednio i bezpośrednio powinny zapewniać integrację rekomendacji w ramach wszystkich procesów związanych z ekspozycjami kredytowymi.

Z wyłączeniem tych obszarów, gdzie ze względu na specyfikę działalności niektóre banki zostały potraktowane odmiennie niż pozostałe, wszystkie rekomendacje odnoszą się bezpośrednio do banków uniwersalnych, banków spółdzielczych oraz banków hipotecznych, o ile zakres rekomendacji nie został odrębnie uregulowany ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz aktami niższego rzędu wydanymi na jej podstawie.

Wskazane powyżej wyłączenie dotyczy przede wszystkim banków znacząco zaangażowanych w ekspozycje kredytowe finansujące nieruchomości i ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie, na które zostały nałożone dodatkowe wymogi określone w uzupełnieniu do poszczególnych rekomendacji. Należy tutaj wymienić:

- Rekomendację 2 – pkt 1.2.1. oraz 1.2.2.
- Rekomendację 3
- Rekomendację 5 – pkt 2.1.2.
- Rekomendację 7 – pkt 2.3.3., 2.3.4. oraz 2.3.5 .
- Rekomendację 8
- Rekomendację 9 – pkt 2.5.2.
- Rekomendację 13 – pkt 3.3.3.
- Rekomendację 14 – pkt 3.4.3.
- Rekomendację 17 – pkt 4.3.1. oraz 4.3.4.
- Rekomendację 18 – pkt 4.4.1 oraz 4.4.2.
- Rekomendację 19 – pkt 4.5.1.
- Rekomendację 21 – pkt 5.1.6.

Szereg zapisów Rekomendacji zwraca szczególną uwagę na istotne znaczenie tworzenia baz danych dotyczących rynku nieruchomości (zarówno wewnętrznych jak i zewnętrznych). Funkcjonowanie tego typu baz danych może być w znacznym stopniu pomocne w sporządzaniu ocen wartości nieruchomości, a tym samym sprzyjać zwiększeniu jakości utrzymywanych przez banki zabezpieczeń hipotecznych. Banki powinny korzystać z własnych baz danych lub jeśli ich nie posiadają, z zewnętrznych baz danych. Wytyczne w tym zakresie zawarte są w *Rekomendacji J dotyczącej tworzenia przez banki systemów gromadzenia danych o nieruchomościach.*

O ile nie zostało to przedstawione inaczej, żaden rodzaj nieruchomości finansowanych przez banki nie podlega wyłączeniu spod niniejszej Rekomendacji. Stąd też pojęcia istotnego zaangażowania w finansowanie nieruchomości oraz ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie (wyjaśnione w słowniczku pojęć) należy bezpośrednio odnosić do zaangażowania finansowego banków związanego z wszystkimi typami nieruchomości.

Rekomendacje nie dotyczą natomiast bezpośrednio obszarów ujętych w innych regulacjach, takich jak: wymogi kapitałowe, ryzyko kursowe i ryzyko stopy procentowej ponoszone przez bank, płynność itp. Kwestie te zostały ujęte tylko w zakresie niezbędnym dla stosowania danej rekomendacji.

O ile nie zaznaczono wyraźnie w Rekomendacji poprzez odesłanie do *Rekomendacji T*, odpowiednie zapisy Rekomendacji dotyczą także detalicznych ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości i detalicznych ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Z uwagi na specyfikę działalności bankowej, niniejsza Rekomendacja odnosi się w sposób bardziej szczegółowy do kwestii związanych z ekspozycjami kredytowymi finansującymi nieruchomości oraz zabezpieczonymi hipotecznie.

Komisja Nadzoru Finansowego oczekuje, że rekomendacje zostaną wprowadzone w bankach nie później niż w 6 miesięcy od dnia uchwalenia niniejszej Rekomendacji, z wyjątkiem rekomendacji 6, 7, 9, 10, 11, 12, 16, 20 i 21, które powinny być wprowadzone nie później niż do końca 2011 r.

Słowniczek pojęć

Na potrzeby rekomendacji:

1. **Apetyt na ryzyko** – zaakceptowany przez odpowiednie organy banku dopuszczalny (maksymalny) poziom ryzyka.
2. **Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości** – oznacza wartość nieruchomości ustaloną zgodnie z art. 2, pkt. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (t.j.: Dz. U. z 2003 r., Nr 99, poz. 919 z późn. zm.).
3. **Baza danych –** oznacza wewnętrzne oraz zewnętrzne bazy danych, do których bank posiada dostęp, pozwalające na gromadzenie i przetwarzanie danych na temat rynku nieruchomości.
4. **Detaliczna ekspozycja kredytowa –** ekspozycja kredytowa wobec osoby fizycznej, udzielona na cele niezwiązane z działalnością gospodarczą lub prowadzeniem gospodarstwa rolnego.
5. **Ekspozycja kredytowa –** oznacza bilansową należność z tytułu kredytów i pożyczek, skupionych wierzytelności, czeków i weksli, zrealizowanych gwarancji, innych wierzytelności o podobnym charakterze oraz udzielone zobowiązanie pozabilansowe.
6. **Ekspozycja kredytowa finansująca nieruchomość –** oznacza ekspozycję kredytową, której celem podstawowym (dominującym) jest finansowanie nabycia, budowy, przebudowy, nadbudowy, wykończenia, modernizacji, adaptacji lub remontu nieruchomości.
7. **Ekspozycja kredytowa zabezpieczona hipotecznie –** oznacza ekspozycję kredytową, w przypadku której zostało już ustanowione zabezpieczenie w postaci hipoteki, lub zabezpieczenie takie stanowi zabezpieczenie docelowe. W przypadku ekspozycji kredytowych spełniających łącznie poniższe warunki:
   a) związane są z finansowaniem innych obszarów niż nieruchomości,
   b) oprócz zabezpieczenia w postaci hipoteki, zabezpieczone są również innymi zabezpieczeniami,

   jako ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie należy traktować ekspozycje kredytowe, w przypadku których:

   1. pierwotny okres zapadalności jest dłuższy niż trzy lata, oraz
   2. hipoteka jest lub będzie zabezpieczeniem dominującym i zmiana wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie może mieć istotny wpływ na wycenę ekspozycji kredytowej.
8. **Indywidualnie istotna ekspozycja kredytowa –** oznacza ekspozycję kredytową, w przypadku której zmiana wartości może mieć istotny wpływ na wynik finansowy banku. Bank zobowiązany jest do określenia, które ekspozycje kredytowe są dla niego indywidualnie istotne. Niezależnie jednak od wewnętrznych ustaleń banku, jako indywidualnie istotne ekspozycje kredytowe należy uznawać ekspozycje, których wartość przekracza równowartość 3 mln euro lub stanowią one więcej niż 5% funduszy własnych banku.
9. **Ocena wartości nieruchomości –** oszacowanie przez bank aktualnej wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu, dokonane w oparciu o metody statystyczne lub na podstawie analizy rynku nieruchomości na dzień dokonania oceny.

10. **Podstawowy (dominujący) cel ekspozycji kredytowej –** cel angażujący ponad 50% środków uruchamianych z danej ekspozycji kredytowej.

11. **Walutowa ekspozycja kredytowa –** ekspozycja kredytowa, której całość lub dowolna część jest wyrażona w walucie obcej (innej niż złoty).

12. **Wartość rynkowa nieruchomości –** oznacza wartość nieruchomości ustaloną zgodnie z art. 151 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

13. **Wskaźnik LtV –** wskaźnik ten wyraża stosunek wartości ekspozycji kredytowej do wartości zabezpieczenia.

14. **Zabezpieczenie dominujące –** oznacza zabezpieczenie w postaci hipoteki, której udział stanowi ponad 50% pierwotnej wartości danej ekspozycji kredytowej.

15. **Znaczące zaangażowanie w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie –** oznacza maksymalną z wartości: zaangażowanie banku w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie przekraczające 10% sumy bilansowej lub 0,5 mld zł.

16. **Znaczące zaangażowanie w ekspozycje kredytowe finansujące nieruchomości –** oznacza maksymalną z wartości: zaangażowanie banku w ekspozycje kredytowe finansujące nieruchomości przekraczające 10% sumy bilansowej lub 0,5 mld zł.

Rekomendacje

I. Zarządzanie

1.1. Rekomendacja 1

Zarząd banku finansującego nieruchomości jest odpowiedzialny za przyjęcie polityki zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości. Polityka ta powinna odzwierciedlać poziom akceptowanego przez bank ryzyka związanego z tym portfelem.

1.2. Rekomendacja 2

Rada Nadzorcza, w ramach wypełniania swoich funkcji, powinna nadzorować realizację opracowanej i zatwierdzonej przez Zarząd banku polityki zarządzania ryzykiem portfela ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości.

1.3. Rekomendacja 3

Bank powinien przygotować i wprowadzić zgodne z polityką procedury zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości oraz kontrolować ich stosowanie. Zarząd banku znacząco zaangażowanego w finansowanie nieruchomości oraz w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie powinien wyznaczyć osoby odpowiedzialne za wprowadzenie polityki i procedur zarządzania ryzykiem tych ekspozycji kredytowych.

1.4. Rekomendacja 4

Zarząd banku powinien dokonywać okresowych ocen przyjętej polityki w zakresie ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości i w przypadku zaistnienia nowych okoliczności dokonywać jej modyfikacji. Zarząd banku powinien informować Radę Nadzorczą o wynikach dokonanej oceny.

II. Kontrola ryzyka

2.1. Rekomendacja 5

Bank powinien posiadać systemy monitorowania ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem procedur zapewniających spełnienie wymogów regulacji, zarówno zewnętrznych jak i wewnętrznych.

2.2. Rekomendacja 6

Bank powinien posiadać systemy informacyjne, bazy danych oraz narzędzia analityczne pozwalające na pomiar poziomu ryzyka związanego z ekspozycjami kredytowymi finansującymi nieruchomości i zabezpieczonymi hipotecznie.

2.3. Rekomendacja 7

Bank powinien posiadać wewnętrzne limity ograniczające ryzyko kredytowe odnoszące się do całego portfela, oraz poszczególnych rodzajów ekspozycji kredytowych. Limity powinny uwzględniać zróżnicowanie ekspozycji kredytowych i zabezpieczeń. Limity powinny ponadto określać wielkość apetytu na ryzyko banku.

2.4. Rekomendacja 8

Banki znacząco zaangażowane w finansowanie nieruchomości oraz w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie powinny szczegółowo analizować strukturę terminową źródeł finansowania i dostosowywać ją do struktury terminowej aktywów.

2.5. Rekomendacja 9

W strukturze organizacyjnej banku powinny być rozdzielone funkcje związane z:

a) pozyskiwaniem klientów i sprzedażą oferowanych produktów,

b) analizą wniosków kredytowych, oceną ryzyka i podejmowaniem decyzji kredytowej, oraz

c) monitorowaniem ekspozycji kredytowej finansującej nieruchomości w czasie jej trwania.

2.6. Rekomendacja 10

Bank powinien na bieżąco kontrolować, czy wszystkie warunki umowy są wypełniane przez klienta oraz czy środki finansowe wypłacane przez bank wykorzystywane są zgodnie z umową.

III. Identyfikacja, pomiar i akceptacja ryzyka

3.1 Rekomendacja 11

Proces akceptacji ekspozycji kredytowej powinien obejmować ocenę zdolności kredytowej oraz rodzajów ryzyka związanych z transakcją.

3.2. Rekomendacja 12

Wymogi w zakresie dostarczania przez klientów dokumentów niezbędnych do oceny zdolności i wiarygodności kredytowej powinny pozwalać na pełną i obiektywną ocenę ryzyka związanego ze spłatą zadłużenia.

3.3. Rekomendacja 13

Bank powinien systematycznie analizować wpływ zmian kursowych na ryzyko kredytowe ponoszone przez bank.

3.4. Rekomendacja 14

Bank powinien systematycznie analizować wpływ zmian stopy procentowej na ryzyko kredytowe ponoszone przez bank.

IV. Zabezpieczenia

4.1. Rekomendacja 15

Bank powinien przyjmować zabezpieczenia ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości na przedmiocie finansowania. Przyjmowane zabezpieczenia powinny spełniać kryteria płynności, wartości oraz dostępu i możliwości ich kontroli.

4.2. Rekomendacja 16

Bank powinien posiadać odpowiednie zasady i procedury wewnętrzne pozwalające na ocenę wartości nieruchomości, przyjmowanych jako zabezpieczenie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie i finansujących nieruchomości oraz ocenę faktycznej możliwości ich wykorzystania jako ewentualne źródło dochodzenia swoich roszczeń.

4.3 Rekomendacja 17

Bank powinien posiadać pisemne procedury dotyczące oceny wartości nieruchomości przyjmowanych jako zabezpieczenie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie i finansujących nieruchomości.

4.4. Rekomendacja 18

Bank powinien posiadać odpowiednie pisemne procedury pozwalające na podjęcie szybkich

środków zaradczych na wypadek zajścia nieprzewidzianych zdarzeń skutkujących spadkiem wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie ekspozycji kredytowych banku (spadkiem poziomu zabezpieczenia).

4.5. Rekomendacja 19

Bank powinien monitorować zmiany zachodzące na rynku nieruchomości oraz dokonywać oceny wartości nieruchomości przyjmowanych jako zabezpieczenie posiadanych przez bank ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie i finansujących nieruchomości.

4.6. Rekomendacja 20

Bank powinien zapewnić, aby relacja wartości ekspozycji kredytowej do wartości zabezpieczenia hipotecznego nie przekraczała maksymalnego, określonego przez bank, poziomu, w całym okresie spłaty ekspozycji.

V. Raportowanie

5.1. Rekomendacja 21

Bank powinien posiadać system raportowania realizacji polityki zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości oraz poziomu ryzyka z tytułu tych ekspozycji.

VI. Relacje z klientami

Bank powinien, w przypadku detalicznych ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie i finansujących nieruchomości, stosować odpowiednie zapisy *Rekomendacji T.*

I. Zarządzanie

1.1. Rekomendacja 1

Zarząd banku finansującego nieruchomości jest odpowiedzialny za przyjęcie polityki zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości. Polityka ta powinna odzwierciedlać poziom akceptowanego przez bank ryzyka związanego z tym portfelem.

1.1.1. Polityka zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości może być elementem polityki zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych.

1.1.2. Zarząd banku powinien zdefiniować kluczowe obszary polityki zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości, które będą podlegać bezpośredniej kontroli zarządu.

1.1.3. Zarząd banku powinien wyznaczyć członków zarządu bezpośrednio odpowiedzialnych za realizację kluczowych elementów polityki zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości.

1.1.4. Zarząd banku może delegować wszystkie funkcje związane z realizacją pozostałych elementów zatwierdzonej polityki na wyznaczone przez siebie osoby.

1.1.5. Rekomenduje się, aby polityka zarządzania detalicznymi ekspozycjami kredytowymi finansującymi nieruchomości zawierała w szczególności elementy wskazane w *Rekomendacji T*.

1.1.6. Rekomenduje się, aby elementami polityki zarządzania pozostałymi ekspozycjami kredytowymi finansującymi nieruchomości były w szczególności:

a) opis zasad i procesu akceptacji ryzyka z tytułu ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości, w tym zasady oceny zdolności kredytowej,

b) zasady ustalania, nadawania i przeglądu upoważnień do akceptacji ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości,

c) rodzaj i zakres analiz (w tym analiz wykonalności i wrażliwości) przeprowadzanych w procesie badania zdolności kredytowej oraz podstawowe założenia i parametry przyjmowane w tych analizach,

d) zasady ustalania i akceptacji założeń i parametrów przyjmowanych w procesie oceny zdolności kredytowej,

e) rodzaj, źródło, wymogi w zakresie aktualności oraz sposób udokumentowania informacji niezbędnej do oceny zdolności kredytowej, w tym korzystania z baz danych,

f) opis, zakres stosowania, sposób wykorzystania narzędzi wspierających ocenę zdolności kredytowej oraz interpretowania ich wyników,

g) zasady przeglądu efektywności stosowanych narzędzi wspierających ocenę zdolności kredytowej i ich zmian,

h) opis, zakres oraz przyczyny stosowania odstępstw od ogólnych zasad stosowanych w procesie oceny zdolności kredytowej,

i) zasady uwzględniania w ocenie zdolności kredytowej ryzyka kursowego, ryzyka stopy procentowej i ryzyka cyklu koniunkturalnego ponoszonego przez dłużnika,

j) szczegółowe zasady ustalania i stosowania wewnętrznych limitów, w szczególności:
   - maksymalnego poziomu portfela produktowego,
   - maksymalnego poziomu pojedynczej ekspozycji (ekspozycji zabezpieczonej i niezabezpieczonej),
   - maksymalnego poziomu ekspozycji wobec klienta,
   - maksymalnego poziomu ekspozycji kredytowej w relacji do zabezpieczenia (według poszczególnych ich rodzajów),

k) opis i zakres stosowania, sposób wykorzystania systemów informatycznych wykorzystywanych w zarządzaniu ryzykiem ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości,

l) zasady uwzględniania poziomu ryzyka z tytułu ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości w polityce cenowej,

m) zasady zabezpieczania i ograniczania ryzyka z tytułu ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości,

n) zasady administrowania ekspozycjami kredytowymi finansującymi nieruchomości (w tym: gromadzenia i przechowywania dokumentacji, uruchamiania transz, monitorowania ustanawiania zabezpieczeń i wypełnienia warunków umownych),

o) zasady monitorowania ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości, dochodzenia i odpisywania należności,

p) zasady weryfikacji poziomu i sposobu zarządzania ryzykiem w procesie wprowadzania nowych produktów,

q) zasady przeprowadzania testów wrażliwości portfeli ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości na zmiany warunków makroekonomicznych,

r) zasady raportowania procesu akceptacji, skuteczności stosowanych zasad analizy zdolności kredytowej oraz ich składowych, przestrzegania limitów, jakości portfeli kredytowych, poziomu koncentracji portfela, skuteczności monitorowania i odzyskiwania należności, skuteczności zabezpieczeń oraz poziomu strat kredytowych.

1.1.7. Ustalając zasady polityki Zarząd banku powinien brać pod uwagę cykliczność procesów gospodarczych oraz zmiany zachodzące w strukturze portfela ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości oraz na rynku nieruchomości. Zasady polityki powinny być okresowo weryfikowane, niemniej jednak w dłuższej perspektywie czasu powinny być stabilne i realizować podstawowe założenia strategii banku.

1.1.8. Bank powinien posiadać odpowiednie narzędzia pozwalające na właściwą ocenę ryzyka ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości.

1.1.9. Polityka banku powinna uwzględniać odmienną charakterystykę ryzyka związaną z finansowaniem nieruchomości mieszkalnych i komercyjnych, nieruchomości na rynku pierwotnym i wtórnym oraz potencjalnym źródłem spłaty ekspozycji kredytowej (np. z dochodów uzyskiwanych z nieruchomości). W stosunku do tego typu ekspozycji kredytowych bank powinien mieć wypracowane narzędzia pozwalające na właściwą ocenę ryzyka, w całym okresie trwania umowy.

1.2. Rekomendacja 2

Rada Nadzorcza, w ramach wypełniania swoich funkcji, powinna nadzorować realizację opracowanej i zatwierdzonej przez Zarząd banku polityki zarządzania ryzykiem portfela ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości.

1.2.1. W bankach znacząco zaangażowanych w finansowanie nieruchomości oraz w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie Rada Nadzorcza powinna otrzymywać w okresach minimum półrocznych raporty o poziomie ryzyka z tytułu ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości, wykorzystaniu limitów oraz jakości i skuteczności przyjętych procedur.

1.2.2. W bankach znacząco zaangażowanych w finansowanie nieruchomości oraz w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie Rada Nadzorcza powinna na podstawie sprawozdań Zarządu oraz wyników audytu wewnętrznego, przynajmniej dwa razy w roku, oceniać zasady polityki zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości i decydować o ewentualnej ich weryfikacji.

1.2.3. W bankach, które nie są znacząco zaangażowane w finansowanie nieruchomości raportowanie oraz w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie, ocena oraz weryfikacja zasad polityki zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości powinny być realizowane w minimum rocznych okresach.

1.3. Rekomendacja 3

Bank powinien przygotować i wprowadzić zgodne z polityką procedury zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości oraz kontrolować ich stosowanie. Zarząd banku znacząco zaangażowanego w finansowanie nieruchomości oraz w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie powinien wyznaczyć osoby odpowiedzialne za wprowadzenie polityki i procedur zarządzania ryzykiem tych ekspozycji kredytowych.

1.3.1. Podstawą prowadzenia działalności w obszarze związanym z ekspozycjami kredytowymi finansującymi nieruchomości powinny być opracowane i wprowadzone przez bank pisemne procedury dotyczące zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości. Wszystkie procedury wewnętrzne powinny być zdefiniowane zgodnie ze standardami wewnętrznymi, zgodne z przepisami prawa oraz odpowiadać polityce i profilowi prowadzonej przez bank działalności. Wprowadzenie procedur wewnętrznych powinno uwzględniać analizy pozycji rynkowej banku, obszaru działalności, zaawansowania technicznego i schematu organizacyjnego.

1.3.2. Zarząd banku powinien wyznaczyć osoby odpowiedzialne za przygotowanie, wprowadzenie i prawidłowe stosowanie procedur wewnętrznych związanych z zarządzaniem ryzykiem ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości. Zasady działania w ramach kluczowych obszarów polityki zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości powinny być zatwierdzone przez Zarząd banku. Zatwierdzenie szczegółowych procedur wewnętrznych dla obszarów kluczowych może być delegowane w przypadku braku znaczącego zaangażowania banku w finansowanie nieruchomości na osoby wyznaczone przez Zarząd banku.

1.3.3. Do podstawowych zadań osób wyznaczonych przez Zarząd banku powinno ponadto należeć:

a) zapewnienie zgodności procedur wewnętrznych z przyjętymi przez Zarząd zasadami polityki,

b) przydzielenie zakresu zadań i obowiązków oraz odpowiedzialności poszczególnym pracownikom banku,

c) zapewnienie okresowej, niezależnej kontroli przyjętych procedur wewnętrznych oraz sposobu ich realizacji.

1.3.4. Opracowane przez bank procedury powinny m.in. określać zasady:

a) zaangażowania banku w ekspozycje kredytowe finansujące nieruchomości, w tym zadania, obowiązki, kompetencje oraz zakres odpowiedzialności związane z procesem oceny zdolności i wiarygodności kredytowej oraz podejmowania decyzji o zaangażowaniu się banku,

b) refinansowania ekspozycji kredytowych wynikających z innych umów,

c) dokumentowania danych wykorzystywanych w procesie oceny zdolności i wiarygodności kredytowej,

d) informowania klientów o ponoszonym ryzyku rynkowym, w szczególności o ryzyku stóp procentowych oraz ryzyku walutowym,

e) zabezpieczania ekspozycji i monitorowania wartości zabezpieczenia,

f) oceny i monitorowania zdolności i wiarygodności kredytowej klienta,

g) korzystania z narzędzi wspierających proces oceny zdolności i wiarygodności kredytowej,

h) wypłaty środków na finansowanie nieruchomości,

i) zmiany warunków już obowiązującej umowy kredytowej,

j) prowadzenia monitorowania spłat i dochodzenia należności,

k) oceny jakości i identyfikacji utraty wartości ekspozycji kredytowych,

l) odpisywania należności,

m) przeprowadzania testów warunków skrajnych w zakresie zmian sytuacji makroekonomicznej,

n) zakresu i częstotliwości raportowania, odbiorców raportów oraz jednostek odpowiedzialnych za ich sporządzanie,

o) stałego monitorowania procesu zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem procedur zapewniających spełnienie wymogów regulacji, zarówno zewnętrznych jak i wewnętrznych.

Pozostałe obszary, w których wymagane jest opracowanie pisemnych procedur wewnętrznych wskazane zostały w poszczególnych rekomendacjach.

1.3.5. Wewnętrzne procedury kontroli powinny umożliwiać wczesną identyfikację ekspozycji kredytowych, których jakość zaczyna się pogarszać. Odpowiedzialność za realizację przyjętych regulacji w tym zakresie powinna spocząć na komórce organizacyjnej banku niezależnej od komórek zajmujących się analizą kredytową i wydawaniem decyzji o udzieleniu kredytu.

1.3.6. Przyjęte procedury dotyczące zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości powinny być w określonym przez bank trybie i terminie

przedstawione pracownikom banku. Wyznaczone przez bank osoby powinny zweryfikować znajomość i zrozumienie przez pracowników stosowanych procedur oraz zapewnić kontrolę prawidłowości ich realizacji.

1.4. Rekomendacja 4

Zarząd banku powinien dokonywać okresowych ocen przyjętej polityki w zakresie ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości i w przypadku zaistnienia nowych okoliczności dokonywać jej modyfikacji. Zarząd banku powinien poinformować Radę Nadzorczą o wynikach dokonanej oceny.

1.4.1. Zarząd banku powinien dokonywać okresowej oceny przyjętej polityki zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości, w szczególności sprawdzać prawidłowość prowadzonej działalności oraz badać rzetelność składanych sprawozdań i informacji. Ustalenia komórek audytu wewnętrznego banku z przeprowadzonych badań, zgodnie z przyjętymi w tym zakresie procedurami, trybem i terminami, powinny być prezentowane Radzie Nadzorczej oraz Zarządowi banku, który na bazie oceny wyników kontroli modyfikuje lub wprowadza odpowiednie procedury.

1.4.2. Bank powinien posiadać wewnętrzne systemy pozwalające Zarządowi banku na ocenę pracy poszczególnych komórek organizacyjnych banku, pod względem jakości, skuteczności oraz zgodności z przyjętymi przez bank regulacjami, zaangażowanych w proces akceptacji i zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości oraz realizację procedur w tym zakresie.

1.4.3. Wskazane powyżej oceny powinny być dokonywane okresowo przez pracowników niezwiązanych z procesem i realizacją procedur w zakresie akceptacji i zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości.

1.4.4. W ramach systemu kontroli wewnętrznej bank powinien również na bieżąco monitorować czy zadania i obowiązki są prawidłowo wypełniane – prowadzić badanie zgodności działania banku z przepisami prawa i regulacjami wewnętrznymi. W ramach procedur i mechanizmów kontroli wewnętrznej Zarząd banku powinien otrzymywać informacje o wyjątkach od przyjętych zasad, obowiązujących procedur, regulacji i limitów lub ich naruszeniu oraz efektów działań podjętych w celu usunięcia nieprawidłowości.

II. Kontrola ryzyka

2.1. Rekomendacja 5

Bank powinien posiadać systemy monitorowania ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem procedur zapewniających spełnienie wymogów regulacji, zarówno zewnętrznych jak i wewnętrznych.

2.1.1. Procedury i regulacje wewnętrzne określające zasady (sposoby) administrowania ekspozycjami kredytowymi oraz zakres obowiązków i odpowiedzialności osób, powinny zostać sporządzone w formie pisemnej i przyjęte przez Zarząd banku. Wprowadzając lub zmieniając procedury i regulaminy wewnętrzne dotyczące monitorowania ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości bank powinien uwzględnić:

a) jakość i skuteczność wszystkich operacji administrowania ekspozycjami kredytowymi,

b) dokładność oraz terminowość okresowego raportowania do Zarządu,

c) podział obowiązków zapewniający niezależność procesów zarządzania ryzykiem,

d) zgodność procedur i regulaminów zatwierdzanych przez Zarząd banku z regulacjami zewnętrznymi.

2.1.2. Bank znacząco zaangażowany w ekspozycje kredytowe finansujące nieruchomości oraz w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie powinien określić komórki lub grupy osób, których zadaniem byłoby monitorowanie portfela takich ekspozycji.

2.1.3. Informacje i raporty powstające w ramach systemu monitorowania powinny umożliwiać Zarządowi banku prawidłowe wypełnianie obowiązków związanych z zarządzaniem bankiem. Jakość, szczegółowość oraz terminowość gromadzonych i prezentowanych wyników analiz powinna umożliwiać określenie przez Zarząd banku, czy i w jakim stopniu realizowane są zasady polityki banku w zakresie ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości.

2.1.4. Monitorowanie oraz organizacja zarządzania portfelem ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości powinny uwzględniać różnice wynikające z cech poszczególnych produktów kredytowych, ich docelowych grup klientów, przyjętych modeli akceptacji, sposobu dystrybucji, profilu ryzyka, stosowanych zabezpieczeń, monitoringu spłat i odzyskiwania należności. Monitorowanie w takim przypadku powinno być prowadzone na poziomie podportfeli o istotnym zróżnicowaniu cech produktu, celu finansowania, klienta, profilu ryzyka lub sposobu zabezpieczenia.

2.1.5. Podstawowym celem monitorowania portfela ekspozycji kredytowych jest:

a) zgodność rozwoju portfela z polityką banku,

b) kontrola poziomu ryzyka w relacji do założonego apetytu na ryzyko,

c) identyfikacja ekspozycji dotkniętych utratą wartości (zagrożonych) dla tworzenia odpisów (rezerw) na pokrycie strat,

d) adekwatność poziomu odpisów (rezerw) do jakości ekspozycji kredytowych mierzonej poziomem straty z tytułu utraty wartości,

e) identyfikacja słabych stron w zakresie procesu zarządzania ryzykiem w celu podjęcia działań naprawczych.

2.2. Rekomendacja 6

Bank powinien posiadać systemy informacyjne, bazy danych oraz narzędzia analityczne pozwalające na pomiar poziomu ryzyka związanego z ekspozycjami kredytowymi finansującymi nieruchomości i zabezpieczonymi hipotecznie.

2.2.1. Podstawowym celem zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych jest utrzymanie poziomu ryzyka związanego z portfelem ekspozycji w ramach i w zakresie przewidzianym w zasadach polityki przyjętych przez bank.

2.2.2. Posiadane przez bank systemy powinny umożliwiać uzyskiwanie niezbędnych informacji dotyczących struktury portfela ekspozycji kredytowych w różnych przekrojach, jego jakości i zmian w nim zachodzących.

2.2.3. Bank powinien posiadać opracowane przez siebie techniki służące do mierzenia ryzyka zawartego w poszczególnych ekspozycjach kredytowych oraz w całym portfelu tych ekspozycji. Pomiar ryzyka powinien brać pod uwagę w szczególności:

a) specyfikę produktową ekspozycji kredytowych,

b) profil ekspozycji na ryzyko uwzględniający cel kredytowania i charakterystykę kredytobiorców,

c) wielkość łącznej ekspozycji banku wobec klienta,

d) „wiek" ekspozycji,

e) stosowane zabezpieczenia i ich wartość,

f) informacje o zachowaniu kredytobiorców (z baz danych, np. historia spłat, zmiany w poziomie zadłużenia),

g) potencjalną wielkość straty kredytowej[1].

Analiza danych określających poziom ryzyka powinna być dokonywana co najmniej raz na kwartał. Techniki pomiaru powinny być dostosowane do poziomu złożoności i wielkości ryzyka zawartego w portfelu oraz możliwości technicznych banku.

2.3. Rekomendacja 7

Bank powinien posiadać wewnętrzne limity ograniczające ryzyko kredytowe odnoszące się do całego portfela, oraz poszczególnych rodzajów ekspozycji kredytowych. Limity powinny uwzględniać zróżnicowanie ekspozycji kredytowych i zabezpieczeń. Limity powinny ponadto określać wielkość apetytu na ryzyko banku.

2.3.1. W przypadku detalicznych ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości zakres i wymagania wobec limitów powinny odpowiadać kryteriom określonym w *Rekomendacji T*. W przypadku pozostałych ekspozycji należy stosować poniższe rekomendacje.

2.3.2. Wprowadzone limity powinny zapewniać odpowiednią dywersyfikację portfela i zgodność z polityką banku. Dlatego istotnym elementem procesu zarządzania ryzykiem związanym z ekspozycjami kredytowymi finansującymi nieruchomości jest ustalenie

[1] Pomiar wielkości straty kredytowej nie musi być związany z koniecznością stosowania przez bank metod zaawansowanych.

przez bank limitów zaangażowania banku ograniczających nadmierną ekspozycję na ryzyko. Limity te powinny spełniać kryteria odpowiedniej uchwały KNF w sprawie systemu zarządzania ryzykiem.

2.3.3. Bank powinien posiadać co najmniej limity ograniczające ryzyko ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości oraz portfeli poszczególnych rodzajów ekspozycji, w tym m.in. ekspozycji finansujących podmioty gospodarcze w zakresie nieruchomości mieszkalnych i komercyjnych. Limity powinny uwzględniać zróżnicowanie ekspozycji kredytowych i zabezpieczeń.

Aby ustalone limity spełniały swoje funkcje banki powinny przed ich wprowadzeniem przeprowadzić efektywny pomiar potencjalnego poziomu ekspozycji na ryzyko. Limity, ustalane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, powinny gwarantować odpowiednią dywersyfikację portfela ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości. W bankach znacząco zaangażowanych w ekspozycje kredytowe finansujące nieruchomości oraz w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie przyjęte limity powinny odnosić się w szczególności do:

a) grup (segmentów) klientów, w tym sektorów gospodarki,

b) celu finansowania,

c) rodzaju finansowanej nieruchomości,

d) rodzajów produktów,

e) zabezpieczeń, w tym maksymalnego poziomu wskaźnika LtV,

f) długości okresu umowy,

g) waluty ekspozycji kredytowej,

h) ekspozycji geograficznej (klientów lub zabezpieczeń z danego obszaru).

2.3.4. Istotnym czynnikiem wpływającym na poziom limitów powinny być testy skrajnych warunków badające wrażliwość dłużników i banku na zmiany otoczenia gospodarczego, uwzględniające w szczególności wpływ: cyklicznych zmian w otoczeniu gospodarczym, w tym zmian na rynku nieruchomości, wahań stóp procentowych, zmian kursów walutowych. W bankach znacząco zaangażowanych w ekspozycje kredytowe finansujące nieruchomości oraz w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie testy te powinny być przeprowadzone przynajmniej raz w roku. Częstsze dokonywanie testów zalecane jest w razie zaistnienia istotnych zmian warunków rynkowych.

2.3.5. Banki znacząco zaangażowane w ekspozycje kredytowe finansujące nieruchomości oraz w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie powinny określić poziom apetytu na ryzyko także poprzez określenie dla portfela i subportfeli takich ekspozycji dodatkowych parametrów, które w szczególności powinny odnosić się do:

a) średniego prawdopodobieństwa niewykonania zobowiązania przez kredytobiorców[2],

b) średniego poziomu odzysku ze stosowanych zabezpieczeń[3],

c) potencjalnego maksymalnego poziomu nieodzyskanych kredytów,

d) poziomu akceptowalnych klas (ratingów) wyznaczonych dla klienta.

[2] Pojęcie to nie jest tożsame z Probability of Default (PD) i nie wymaga stosowania przez banki metod zaawansowanych.

[3] Określenie poziomu odzysku nie wymaga stosowania przez bank metod zaawansowanych.

2.3.6. Informacja o przekroczeniu limitów każdorazowo powinna być przedstawiona Zarządowi banku.

2.3.7. Wysoki poziom wykorzystania przyjętych limitów powinien być przesłanką do weryfikacji zasad polityki zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości w celu przeciwdziałania ich przekroczeniu.

2.4. Rekomendacja 8

Banki znacząco zaangażowane w finansowanie nieruchomości oraz w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie powinny szczegółowo analizować strukturę terminową źródeł finansowania i dostosowywać ją do struktury terminowej aktywów.

2.4.1. Co najmniej raz w roku, bank znacząco zaangażowany w ekspozycje kredytowe finansujące nieruchomości oraz w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie powinien przeprowadzać pogłębioną analizę źródeł finansowania tych ekspozycji.

2.4.2. W zależności od struktury portfela ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości analiza powinna zawierać przynajmniej następujące elementy:

a) strukturę terminową ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości, w tym analizę jakości ekspozycji kredytowych,

b) wskazanie wiarygodnych źródeł refinansowania długoterminowych ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości adekwatnie do waluty ekspozycji,

c) symulację dotyczącą wpływu na sytuację banku w zakresie płynności i rentowności możliwych zmian warunków rynkowych, w tym zmian na rynku finansowania hurtowego, rynku instrumentów zabezpieczających przed ryzykiem i rynku walutowym,

d) skutki negatywnych zmian w zakresie płynności rynków finansowych (testy warunków skrajnych), w tym ryzyko odnowienia niedopasowanych terminowo źródeł finansowania oraz wpływ na koszt pozyskiwanych funduszy.

2.4.3. Bank powinien podejmować działania zmierzające do dywersyfikacji źródeł finansowania działalności w celu ograniczania ryzyka płynności, szczególnie długoterminowej (np. poprzez sekurytyzację, emisję listów zastawnych, emisję innych długoterminowych papierów wartościowych w tym zabezpieczonych hipotecznie).

2.4.4. Bank znacząco zaangażowany w ekspozycje kredytowe finansujące nieruchomości oraz w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie powinien opracować plan pozyskiwania długoterminowych źródeł finansowania, w tym działań awaryjnych oraz monitorować jego realizację (minimum w okresach analizy).

2.5. Rekomendacja 9

W strukturze organizacyjnej banku powinny być rozdzielone funkcje związane z:
a) pozyskiwaniem klientów i sprzedażą oferowanych produktów,
b) bezpośrednią analizą wniosków kredytowych, oceną ryzyka i podejmowaniem decyzji kredytowej, oraz
c) monitorowaniem ekspozycji kredytowej finansującej nieruchomości w czasie jej trwania.

2.5.1. W przypadku detalicznych ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości należy stosować zasady określone w *Rekomendacji T*.

2.5.2. W przypadku pozostałych ekspozycji powyższy podział powinien być utrzymany w miarę możliwości na wszystkich szczeblach struktury organizacyjnej banku. W przypadku banków istotnie zaangażowanych w ekspozycje kredytowe finansujące nieruchomości oraz w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie wymóg ten dotyczy także poziomu Zarządu banku. Oddzielenie funkcji analitycznych oraz kontroli, monitorowania i raportowania ryzyka od sprzedażowych ma szczególne znaczenie w przypadku podejmowania decyzji o udzieleniu kredytu. Istotne jest, aby w przypadku decyzji kolegialnych osoby odpowiedzialne za analizę wniosków kredytowych i ocenę ryzyka miały przeważający głos w relacji do osób związanych z pozyskiwaniem klientów i sprzedażą produktów.

2.5.3. W przypadku procesów, w których wykorzystywane są w szerokim zakresie narzędzia wspierające proces oceny zdolności i wiarygodności kredytowej realizacja tego wymogu powinna być zapewniona poprzez:

a) niezależność procesów budowy i walidacji narzędzi wspierających proces akceptacji ryzyka od funkcji sprzedażowych oraz związanych z analizą wniosków kredytowych, oceną ryzyka i monitorowaniem ekspozycji kredytowej finansującej nieruchomości,

b) ograniczenie możliwości akceptacji odstępstw od wskazań narzędzi wspierających proces oceny zdolności i wiarygodności kredytowej i przypisanie kompetencji, w tym zakresie z zachowaniem zasady rozdzielenia funkcji wspomnianej na wstępie (wyłączenie komórek/jednostek odpowiedzialnych za pozyskanie klientów i sprzedaż produktów).

2.5.4. Wskazany w Rekomendacji 2.5. podział powinien zostać odzwierciedlony w odpowiednich procedurach wewnętrznych banku.

2.6. Rekomendacja 10

Bank powinien na bieżąco kontrolować, czy wszystkie warunki umowy są wypełniane przez klienta oraz czy środki finansowe wypłacane przez bank wykorzystywane są zgodnie z umową.

2.6.1. Bank powinien określić w swoich procedurach zakres i częstotliwość kontroli oraz jednostki odpowiedzialne za jej przeprowadzenie.

2.6.2. Zakres kontroli powinien obejmować adekwatnie do finansowanej transakcji przynajmniej:

a) ustanowienie zabezpieczeń,

b) wniesienie wkładu własnego,

c) spełnienie warunków uruchomienia środków (transz),
d) spełnienie dodatkowych warunków w trakcie umowy (covenants),
e) realizację inwestycji zgodnie z kosztorysem i harmonogramem,
f) uzyskiwanie niezbędnych zgód przez kredytobiorcę.

2.6.3. Kontrola powinna się odbywać na podstawie dokumentów przedkładanych przez kredytobiorcę lub informacji i danych gromadzonych bezpośrednio przez pracowników banku.

2.6.4. Częstotliwość kontroli powinna być adekwatna do kontrolowanego zakresu oraz terminów przyjętych w umowie kredytu (wypłacanego w transzach).. W szczególności kontrola powinna być prowadzona:
a) w zakresie wniesienia wkładu własnego,
b) przed wypłatą drugiej i kolejnych transz kredytu,
c) po zakończeniu inwestycji.

2.6.5. Dodatkowe kontrole powinny zostać przeprowadzone, kiedy bank znajdzie się w posiadaniu informacji wskazujących na negatywną zmianę ekspozycji na ryzyko, wynikającej np. z pogorszenia się sytuacji finansowej kredytobiorcy lub zalegania w spłacie kredytu. Wszelkie tego typu informacje powinny zostać bezzwłocznie zgłoszone i przekazane odpowiedzialnym w tym zakresie komórkom i pracownikom banku.

2.6.6. W przypadku, gdy kontrola realizowana jest na rzecz banku przez podmioty zewnętrzne bank powinien określić zasady i procedury jej przeprowadzania oraz weryfikacji jakości. Bank powinien zapewnić, aby weryfikacja jakości kontroli była dokonywana przez niezależnych pracowników banku.

2.6.7. Bank powinien ustanowić taką strukturę finansowania transakcji/inwestycji, aby zapewnić podział ryzyka pomiędzy kredytobiorcę i bank, głównie poprzez odpowiednie zaangażowanie środków własnych kredytobiorcy (wkład własny).

2.6.8. Z wyjątkiem przypadków uzasadnionych szczególnym charakterem transakcji (np. finansowanie wkładu własnego ze zbycia posiadanej i wykorzystywanej nieruchomości mieszkalnej) bank powinien uruchamiać środki z kredytu po wniesieniu wkładu własnego przez kredytobiorcę.

2.6.9. W przypadku indywidualnie istotnej ekspozycji kredytowej bank powinien zapewnić, aby kontrola wniesienia wkładu własnego, realizacji inwestycji, uzyskiwania zgód była wykonywana z zachowaniem niezależności i obiektywizmu przez osoby dysponujące niezbędnymi kwalifikacjami w zakresie objętym kontrolą. Kontrola taka powinna odbywać się poprzez weryfikację ze stanem faktycznym przedstawianych przez kredytobiorcę dokumentów lub bezpośrednią ocenę stanu faktycznego.

2.6.10. W przypadku ekspozycji kredytowej uruchamianej w transzach wypłata kolejnej transzy, uwzględniając specyfikę (charakter) transakcji, powinna następować po rozliczeniu wykorzystania transzy poprzedniej, tj. po dokonaniu weryfikacji czy poprzednia transza została wykorzystana w sposób określony w umowie, zgodnie z jej celem i przeznaczeniem.

2.6.11. W przypadku indywidualnie istotnych ekspozycji kredytowych, z wyłączeniem indywidualnie istotnych detalicznych ekspozycji kredytowych, struktura oraz sposób uruchamiania kolejnych transz finansowanej transakcji/inwestycji powinny zapewnić bankowi możliwość kontroli:
a) jakości i stabilności przyjętego źródła spłaty kredytu,
b) zmiany parametrów zidentyfikowanych jako wrażliwe z punktu widzenia poziomu

ryzyka ekspozycji,

c) wykorzystania uruchamianych środków,
d) zaawansowania technicznego, kosztowego i terminowego finansowanej transakcji/inwestycji,
e) wniesienia środków własnych przez kredytobiorcę (wkładu własnego),
f) wypełnienia przez kredytobiorcę innych warunków zawartych w umowie kredytowej,

oraz ograniczyć negatywny wpływ innych rodzajów ryzyka niezwiązanych z finansowaną transakcją/inwestycją, ale ponoszonych przez kredytobiorcę.

2.6.12. Warunki spłaty ekspozycji kredytowej powinny uwzględniać charakterystykę finansowanej transakcji/inwestycji, ale jednocześnie umożliwiać pośrednią kontrolę poprzez systematyczne monitorowanie spłat. W szczególności bank, uwzględniając specyfikę (charakter) transakcji, powinien unikać:

a) okresów karencji w spłacie odsetek,
b) okresów karencji w spłacie kapitału po okresie realizacji inwestycji/transakcji, jeśli źródłem spłaty są przychody z finansowanej inwestycji/transakcji lub źródło spłaty zależy od wartości finansowanej nieruchomości,
c) spłat „balonowych" ekspozycji,
d) nadmiernie wydłużonych terminów spłaty ekspozycji wynikających z ich niskiej rentowności (i w konsekwencji wysokiej wrażliwości na ryzyko).

III. Identyfikacja, pomiar i akceptacja ryzyka

3.1. Rekomendacja 11

Proces akceptacji ekspozycji kredytowej powinien obejmować ocenę zdolności kredytowej oraz rodzajów ryzyka związanych z transakcją.

3.1.1. Bank powinien dążyć do ograniczenia ekspozycji kredytobiorcy na ryzyko walutowe w szczególności poprzez zapewnienie zgodności waluty ekspozycji i przychodów, z których będzie spłacana, ograniczenie oferowania produktów eksponujących kredytobiorców na ryzyko walutowe do grupy klientów, których sytuacja finansowa pozwala na wysoki poziom absorpcji tego ryzyka, oraz wprowadzenie wewnętrznych limitów istotnie ograniczających skalę ekspozycji kredytobiorców na ryzyko walutowe.

3.1.2. Identyfikacja, pomiar i akceptacja ryzyka detalicznych ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości powinna odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w *Rekomendacji T*, z uwzględnieniem punktów 3.1.3, 3.1.4 oraz 3.1.5.

3.1.3. Dokonując oceny zdolności kredytowej, jeśli przewidywany okres spłaty ekspozycji jest dłuższy niż 25 lat, bank powinien przyjmować w procesie oceny zdolności kredytowej okres spłaty ekspozycji wynoszący 25 lat.

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.

3.1.5. W przypadku walutowych detalicznych ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości oraz walutowych detalicznych ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie maksymalny poziom relacji wydatków związanych z obsługą zobowiązań kredytowych do średnich dochodów netto osiąganych przez osoby zobowiązane do spłaty zadłużenia nie powinien być wyższy niż 42%.

3.1.6. W przypadku ekspozycji wielowalutowej, dla której występuje niezgodność waluty ekspozycji i przychodów, z których będzie spłacana ekspozycja, należy przyjętą wartość zabezpieczenia przypisać proporcjonalnie do poszczególnych części walutowych ekspozycji kredytowej (z zachowaniem struktury zabezpieczenia, tj. dla różnych typów zabezpieczenia należy przypisać proporcjonalnie wartość każdego typu zabezpieczenia). Rekomendowane bufory na pokrycie ryzyka walutowego (w tym określone w *Rekomendacji T*) należy wyznaczyć dla walutowej części ekspozycji, dla której występuje ekspozycja kredytobiorcy na ryzyko walutowe.

3.1.7. Bank powinien określić adekwatne do charakteru finansowanych transakcji/inwestycji zasady i procedury identyfikacji, pomiaru i akceptacji ryzyka. W szczególności bank powinien uwzględnić specyficzne cechy transakcji wynikające z charakteru finansowanej nieruchomości (np. mieszkalna, komercyjna z odpowiednią dalszą typologią), rodzaju rynku (np. pierwotny, w tym finansowanie budowy nieruchomości, wtórny), typ transakcji/inwestycji (np. zakup, budowa, rozbudowa, remont, refinansowanie), charakter transakcji/inwestycji (np. samodzielny projekt, część szerszej działalności), potencjalne źródło spłaty (np. finansowana nieruchomość, kontynuowana działalność).

3.1.8. Bank powinien dokonać identyfikacji źródła spłaty ekspozycji kredytowej i stosować adekwatne do wyników tego procesu analizy identyfikacji i pomiaru ryzyka.

3.1.9. Bank powinien stosować w procesie pomiaru ryzyka analizę wrażliwości finansowanej transakcji/inwestycji na zmianę charakterystycznych dla niej parametrów, w szczególności w przypadku finansowania indywidualnie istotnych ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości.

3.1.10. Bank powinien określić wymogi wobec finansowanych inwestycji/transakcji adekwatne dla ich charakteru, w szczególności dla:

a) typu finansowanej nieruchomości (nieruchomości mieszkalne, rolne, komercyjne, w tym, np. handlowe, produkcyjne, magazynowe, biurowe, mieszane),

b) typu klientów (np. osoby fizyczne, deweloperzy, firmy budowlane, inne podmioty realizujące inwestycje na potrzeby własne),

c) lokalizacji (np. region, miejscowość, wybrane opisane lokalizacje),

d) minimalnego wkładu własnego,

e) poziomu LtV,

f) maksymalnego okresu finansowania i karencji w spłacie,

g) poziomu przedsprzedaży (wstępne umowy sprzedaży, najmu, ich okres),

h) formy transakcji/inwestycji (np. podmiot celowy – SPV),

i) organizacji procesu budowlanego (dla inwestycji budowlanych lub remontów),

j) zakresu finansowania (np. grunt, tylko część budowlana, gotowe obiekty),

k) waluty ekspozycji,

l) zabezpieczenia (np. hipoteka, cesja z ubezpieczenia).

3.1.11. Bank powinien w ramach pomiaru ryzyka dokonać także analizy rynku, na którym finansuje nieruchomości. W przypadku indywidualnie istotnych ekspozycji analiza taka powinna być dokonana indywidualnie dla danej ekspozycji, w pozostałych przypadkach bank może dokonywać cyklicznej analizy rynku nieruchomości, na którym prowadzi działalność.

3.2. Rekomendacja 12[4]

Wymogi w zakresie dostarczania przez klientów dokumentów niezbędnych do oceny zdolności i wiarygodności kredytowej powinny pozwalać na pełną i obiektywną ocenę ryzyka związanego ze spłatą zadłużenia.

3.2.1. Wymogi w zakresie dokumentów niezbędnych do analizy ryzyka ekspozycji dla detalicznych ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości określa *Rekomendacja T.*

3.2.2. Bank powinien weryfikować, czy informacje pozyskiwane od klientów niezbędne bankowi do oceny zdolności kredytowej oraz oceny ryzyka ekspozycji są autentyczne, kompletne oraz zgodne ze stanem faktycznym i prawnym. W ocenie ryzyka ekspozycji kredytowej bank powinien opierać się na wiarygodnych, potwierdzonych informacjach. Bank powinien tak ustalać zakres wymaganych informacji oraz sposób ich potwierdzenia, aby umożliwić obiektywną, pełną i efektywną ich ocenę. Bank powinien

[4] Rekomendacje 3.2.2. oraz 3.2.3. nie mają zastosowania do kredytowych ekspozycji detalicznych.

wykazać, że przyjęty zakres informacji oraz sposób ich weryfikacji jest wystarczający do wykonania obiektywnej oceny zdolności kredytowej i ryzyka ekspozycji.

3.2.3. W szczególności, w przypadku oceny ryzyka ekspozycji kredytowej finansującej nieruchomości bank powinien adekwatnie do finansowanej transakcji/inwestycji uwzględnić:

a) informacje dotyczące transakcji/inwestycji (opis, koszty, źródła finansowania, dokumentacja kosztorysowo-projektowa z uwzględnieniem poziomu rezerw na nieprzewidziane wydatki, harmonogram inwestycji, wypełnienie wymogów administracyjnych),

b) informacje dotyczące struktury transakcji (status prawny kredytobiorcy, sposób wypłaty środków, zabezpieczenia, warunki umowne, informacje dotyczące założycieli spółki celowej – SPV),

c) informacje dotyczące rynku (ocena podaży i popytu oraz ich źródeł, cen, konkurencji),

d) informacje odnośnie poziomu przyjętych parametrów istotnych dla przepływów finansowych oraz przeciętnych parametrów na rynku (np. porównanie kosztu inwestycji z przeciętnymi kosztami/normatywami, porównanie poziomu czynszów, cen),

e) informacje o kredytobiorcy (m.in. struktura własnościowa, sytuacja ekonomiczno-finansowa, doświadczenie i pozycja na rynku),

f) informacje o wykonawcy i innych podmiotach istotnych dla procesu inwestycyjnego (m.in. architekt, projektant, generalny wykonawca),

g) strategię rynkową kredytobiorcy (polityka sprzedaży, marketing, grupy docelowe),

h) ocenę zabezpieczenia (wartość, płynność, możliwość kontroli),

i) możliwości wyjścia z finansowania,

j) analizę wrażliwości finansowanej transakcji/inwestycji, ewentualne scenariusze alternatywne dla transakcji/inwestycji, w szczególności parametry takie jak zmiana stóp procentowych, zmiana kursów walut, wzrost kosztów inwestycji, wydłużenie okresu realizacji inwestycji, zmiany cen,

k) zidentyfikowane ryzyka i sposób ich ograniczenia, zgodność z polityką kredytową banku (odstępstwa od polityki).

3.3. Rekomendacja 13

Bank powinien systematycznie analizować wpływ zmian kursowych na ryzyko kredytowe ponoszone przez bank.

3.3.1. Badając zdolność kredytową kredytobiorcy, wnioskującego o kredyt, pożyczkę lub inny produkt, którego wartość uzależniona jest od kursów walut obcych, bank powinien uwzględnić ryzyko kursowe wynikające z wahań kursu złotego wobec walut obcych i jego wpływ na zdolność kredytową kredytobiorcy.

3.3.2. Co najmniej raz w roku, bank powinien analizować wpływ ryzyka kursowego na jakość zarówno portfela ekspozycji kredytowych jak i poziom LtV.

3.3.3. Co najmniej raz w roku, bank znacząco zaangażowany w ekspozycje kredytowe

finansujące nieruchomości oraz w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie, powinien przeprowadzać testy warunków skrajnych w zakresie wpływu ryzyka kursowego kredytobiorcy na ryzyko kredytowe ponoszone przez bank. Częstsze dokonywanie testów warunków skrajnych zalecane jest w razie istotnych zmian warunków rynkowych. Jako wymóg minimalny rekomenduje się przeprowadzanie testów warunków skrajnych przy założeniu spadku kursu złotego, w stosunku do poszczególnych walut obcych o 30%, przy czym należy przyjąć, ze spadek kursu walutowego będzie utrzymywał się przez okres 12 miesięcy.

3.3.4. Rekomenduje się, aby bank przesyłał wyniki przeprowadzanych testów warunków skrajnych oraz założeń do tych testów do Komisji Nadzoru Finansowego. Wyniki testów warunków skrajnych powinny zostać wykorzystane w ramach przeglądu i aktualizacji polityki zarządzania ekspozycjami kredytowymi. Niniejsza rekomendacja dotyczy także wyników testów warunków skrajnych wykonywanych dla detalicznych ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości.

3.4. Rekomendacja 14

Bank powinien systematycznie analizować wpływ zmian stopy procentowej na ryzyko kredytowe ponoszone przez bank.

3.4.1. Badając zdolność kredytową kredytobiorcy, wnioskującego o kredyt, pożyczkę lub inny produkt, oprocentowany zmienną stopą procentową, bank powinien uwzględnić ryzyko stopy procentowej i jego wpływ na zdolność kredytową kredytobiorcy.

3.4.2. Co najmniej raz w roku, bank powinien analizować wpływ ryzyka stopy procentowej na jakość portfela ekspozycji kredytowych.

3.4.3. Co najmniej raz w roku, bank znacząco zaangażowany w ekspozycje kredytowe finansujące nieruchomości oraz w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie, powinien przeprowadzać testy warunków skrajnych w zakresie wpływu zmiany stóp procentowych na jakość portfela ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości. Częstsze dokonywanie testów warunków skrajnych zalecane jest w razie istotnych zmian warunków rynkowych. Jako wymóg minimalny rekomenduje się przeprowadzanie testów warunków skrajnych przy założeniu wzrostu stóp procentowych o 400 punktów bazowych, przy czym należy przyjąć, ze wzrost poziomu stóp procentowych będzie utrzymywał się przez okres 12 miesięcy.

3.4.4. Rekomenduje się, aby bank przesyłał wyniki przeprowadzanych testów warunków skrajnych oraz założeń do tych testów do Komisji Nadzoru Finansowego. Wyniki testów warunków skrajnych powinny zostać wykorzystane w ramach przeglądu i aktualizacji polityki zarządzania ekspozycjami kredytowymi. Niniejsza rekomendacja dotyczy także wyników testów warunków skrajnych wykonywanych dla detalicznych ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości.

IV. Zabezpieczenia

4.1. Rekomendacja 15

Bank powinien przyjmować zabezpieczenia ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości na przedmiocie finansowania. Przyjmowane zabezpieczenia powinny spełniać kryteria płynności, wartości oraz dostępu i możliwości ich kontroli.

4.1.1. Bank powinien posiadać zasady polityki i procedury w zakresie zabezpieczania ekspozycji kredytowych. W szczególności, bank powinien określić sposób oraz rodzaj zabezpieczenia dla danego typu ekspozycji.

4.1.2. Podstawowym źródłem spłaty kredytu są dla banku dochody kredytobiorcy z jego własnej działalności lub/i z realizowanej transakcji/inwestycji. Zabezpieczenie ekspozycji kredytowej nie może zastąpić lub rekompensować braku lub słabości podstawowego źródła spłaty. W żadnym wypadku, przyjęcie zabezpieczenia nie może ograniczać lub wpływać na kompletność, rzetelność i obiektywność procesu oceny ryzyka transakcji/inwestycji, w tym zdolności i wiarygodności kredytowej.

4.1.3. Bank, przyjmując zabezpieczenie, powinien dokonać weryfikacji podstawowych kryteriów decydujących o jego skuteczności: płynności zabezpieczenia, wartości oraz dostępu i możliwości kontroli w całym okresie kredytowania.

4.1.4. Bank może uznać zabezpieczenie za płynne, jeśli możliwe jest jego zbycie bez istotnego obniżenia jego ceny w czasie, który nie naraża banku na zmianę wartości zabezpieczenia ze względu na właściwą danemu zabezpieczeniu fluktuację cen. Bank powinien określić w swoich zasadach polityki kryteria płynności dla poszczególnych rodzajów zabezpieczeń: istotnej zmiany ceny i czasu zbycia zabezpieczenia. Bank powinien wykazać Komisji Nadzoru Finansowego zasadność przyjętych kryteriów.

4.1.5. Bank powinien uwzględniać wartość zabezpieczenia możliwą do uzyskania podczas ewentualnego postępowania windykacyjnego, biorąc pod uwagę ograniczenia prawne, ekonomiczne (m.in. koszty zbycia zabezpieczenia) oraz inne mogące wpływać na rzeczywistą możliwość zaspokojenia się banku z przedmiotu zabezpieczenia.

4.1.6. Bank powinien zapewnić sobie możliwość kontroli zabezpieczenia poprzez uzyskanie deklaracji klienta o nieobciążaniu zabezpieczenia w trakcie trwania umowy (bez zgody banku), zabezpieczenie (w tym ubezpieczenia) od zniszczenia, prawo do kontroli jego stanu oraz informacje o bieżącej lokalizacji. Bank powinien zagwarantować sobie ubezpieczenie przedmiotu zabezpieczenia oraz uzyskać prawo do kontrolowania wykorzystania środków odszkodowania z tytułu ochrony ubezpieczeniowej. Bank nie powinien nakładać w tym zakresie dodatkowych obowiązków na kredytobiorcę, jeśli posiadana przez kredytobiorcę ochrona ubezpieczeniowa spełnia określone przez bank warunki. Bank powinien przedstawić klientowi swoje wymagania odnośnie ubezpieczenia przedmiotu zabezpieczenia przed zawarciem umowy kredytowej oraz potwierdzić te warunki w umowie kredytowej.

4.1.7. Bank analizując ryzyko związane z danym zabezpieczeniem powinien, m.in. uwzględniać:

a) rodzaj i przedmiot zabezpieczenia (w tym różnice w i sposób egzekucji z zabezpieczenia),

b) kolejność zaspokajania się z zabezpieczenia (m.in. kolejność hipotek),

c) wpływ zużycia technicznego przedmiotu zabezpieczenia na jego wartość,

d) koszty utrzymania zabezpieczenia i egzekucji z zabezpieczenia (w tym koszty ewentualnego przejęcia zabezpieczenia).

4.1.8. Ponieważ dotychczasowe doświadczenia wskazują, że szkodowość portfela ekspozycji kredytowych jest większa kiedy zabezpieczenie ekspozycji nie jest własnością osoby zobowiązanej do spłaty, rekomenduje się, aby szczególnej uwadze poddane były te ekspozycje, dla których ustanowione zabezpieczenie nie jest własnością tych osób.

4.1.9. Analizując ryzyko związane z daną nieruchomością, stanowiącą zabezpieczenie ekspozycji kredytowej, a w szczególności analizując faktyczną możliwość zaspokojenia się z danej nieruchomości, bank powinien uwzględniać wymogi art. 1046 Kodeksu postępowania cywilnego (Dz. U. z 1964 r., Nr 43, poz. 296 z późn. zm.) oraz wymogi Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 stycznia 2005 r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości oraz szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać tymczasowe pomieszczenie (Dz. U. z 2005 r., Nr 17, poz. 155). Bank powinien posiadać procedury postępowania w przypadku konieczności zaspokojenia się z nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie, uwzględniające wymogi wskazanych powyżej przepisów.

4.2. Rekomendacja 16

Bank powinien posiadać odpowiednie zasady i procedury wewnętrzne pozwalające na ocenę wartości nieruchomości przyjmowanych jako zabezpieczenie i ocenę faktycznej możliwości ich wykorzystania jako ewentualnego źródła dochodzenia swoich roszczeń. Ograniczenia związane z możliwością dokonania takiej oceny powinny być brane pod uwagę już w momencie udzielania kredytu.

4.2.1. Bank powinien określić wymagania jakościowe (w tym w zakresie aktualności oceny) stawiane źródłom informacji.

4.2.2. Zasady banku w zakresie oceny wartości zabezpieczenia powinny być szczególnie ostrożne. Prawidłowy proces oceny wymaga pełnego zrozumienia stosowanych w procesie podejść, metod, technik i standardów.

4.2.3. Zarząd banku odpowiada za przyjęcie regulaminów i procedur wewnętrznych dotyczących oceny wartości zabezpieczenia, a osoby wyznaczone przez Zarząd banku powinny odpowiadać za wprowadzenie przyjętych przez Zarząd procedur i regulaminów.

4.2.4. Bank powinien wykorzystywać dane z wiarygodnych baz danych, katalogów branżowych lub obiektywnych opracowań analitycznych na potrzeby oceny wartości zabezpieczenia, oceny rynku nieruchomości oraz wyliczania wskaźnika LtV. Bank powinien dokonać krytycznej analizy jakości danych zawartych w bazach, katalogach i opracowaniach oraz określić zasady korzystania z tych źródeł.

4.2.5. Oceny wiarygodności bazy danych dokonuje bank i przekazuje tę ocenę Komisji Nadzoru Finansowego, która może nie uznać bazy danych za wiarygodną, jeżeli baza ta nie spełnia wymagań określonych w *Rekomendacji J*.

4.3. Rekomendacja 17

Bank powinien posiadać pisemne procedury dotyczące oceny wartości nieruchomości przyjmowanych jako zabezpieczenie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie i finansujących nieruchomości.

4.3.1. Banki niezależnie od ustalenia zasad oceny wartości nieruchomości przyjmowanych jako zabezpieczenie ekspozycji kredytowych powinny ustalić zasady oceny wartości tych nieruchomości w okresie spłaty.

4.3.2. Zarząd banku, osoby przez niego delegowane lub odpowiedni komitet powołany przez Zarząd banku odpowiada za przyjęcie regulaminów i procedur wewnętrznych dotyczących oceny wartości zabezpieczenia, a osoby wyznaczone przez Zarząd banku powinny odpowiadać za wprowadzenie przyjętych przez Zarząd banku procedur i regulaminów zgodnie z niniejszą rekomendacją.

4.3.3. Bank powinien określić proces oceny wartości nieruchomości przyjmowanych jako zabezpieczenie oraz osoby odpowiedzialne za jego realizację. Osoby te powinny posiadać niezbędne kwalifikacje i doświadczenie w zakresie oceny wartości nieruchomości.

4.3.4. Proces oceny wartości nieruchomości przyjmowanych jako zabezpieczenie powinien zapewniać zachowanie niezależności i obiektywności. Osoby dokonujące ocen wartości nieruchomości powinny być niezależne od pracowników komórek sprzedaży, a w bankach istotnie zaangażowanych w ekspozycje kredytowe finansujące nieruchomości i ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie, także od pracowników komórek akceptacji ryzyka.

4.3.5. Systemy motywacyjne osób odpowiedzialnych za ocenę wartości nieruchomości przyjmowanych jako zabezpieczenie powinny promować jakość procesu oceny zmierzającą do ustalenia wartości, jaką bank będzie w stanie odzyskać z przedmiotu zabezpieczenia.

4.3.6. Przyjęte przez bank zasady i procedury powinny jednoznacznie opisywać stosowane kryteria oceny, sposób ich stosowania oraz dokumentowania procesu oceny.

4.3.7. W ramach oceny wartości nieruchomości, przygotowywanych zarówno na zlecenie banku jak i dostarczonych przez klientów, bank powinien dokonać kontroli wiarygodności i rzetelności założeń i parametrów rynkowych przyjętych na potrzeby oceny. Poziom parametrów przyjętych przez sporządzającego ocenę powinien być przez bank weryfikowany na podstawie dostępnych baz danych, katalogów branżowych, innych opracowań analitycznych i posiadanego doświadczenia. Zweryfikowany w ten sposób poziom wartości zabezpieczenia powinien stanowić punkt odniesienia dla ustalenia kwoty kredytu (np. przy uwzględnieniu założonego poziomu LtV).

4.3.8. Proces oceny wartości zabezpieczenia powinien być każdorazowo dokumentowany a jego wyniki w sposób systematyczny ewidencjonowane.

4.3.9. Bank powinien systematycznie (minimum raz na rok) dokonywać przeglądu skuteczności procesu oceny wartości nieruchomości przyjmowanych jako zabezpieczenie i adekwatnie do wyników tego przeglądu dokonywać oceny skuteczności zasad i procedur oceny wartości nieruchomości.

4.3.10. Bank powinien konsekwentnie stosować przyjęte zasady i procedury oceny wartości

nieruchomości oraz jej oceny w całym procesie kredytowym zarówno na etapie akceptacji transakcji jak i jej monitorowania.

4.3.11. Bank powinien dokonywać okresowej oceny wartości zabezpieczeń posiadanych ekspozycji kredytowych, poprzez porównanie wartości z wycen z wysokością środków odzyskiwanych w drodze egzekucji z zabezpieczenia. W tym celu bank powinien wprowadzić wewnętrzną procedurę określającą zakres, metody i częstotliwość oceny oraz tryb postępowania w przypadku stwierdzenia istotnych rozbieżności. W sytuacji, gdy w banku stwierdzono występowanie częstych przypadków istotnych rozbieżności pomiędzy oceną wartości a wysokością środków odzyskiwanych w drodze egzekucji z zabezpieczenia, Zarząd banku powinien zmodyfikować przyjęte podejście w zakresie oceny i/lub oceny wartości zabezpieczenia.

4.3.12. W przypadku dochodzenia roszczeń z przedmiotu zabezpieczenia bank powinien dokonywać bieżącej oceny jego wartości uwzględniając zaawansowanie procesu dochodzenia roszczeń i jego efekty. Banki nie powinny brać pod uwagę wartości zabezpieczenia hipotecznego, którego nie udało się zbyć w okresie 3 lat. Bank powinien uzasadnić przyjęcie odmiennych założeń na podstawie oceny historycznych zmian zachodzących w zakresie kwot odzyskiwanych z zabezpieczeń (nie należy jednak uwzględniać przypadków nadmiernego zwlekania z podjęciem działań zmierzających do realizacji zabezpieczenia).

4.4. Rekomendacja 18

Bank powinien posiadać odpowiednie pisemne procedury pozwalające na podjęcie szybkich środków zaradczych na wypadek zajścia nieprzewidzianych zdarzeń skutkujących spadkiem wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie ekspozycji kredytowych banku (spadkiem poziomu zabezpieczenia).

4.4.1 W banku znacząco zaangażowanym w ekspozycje kredytowe finansujące nieruchomości i w ekspozycje zabezpieczone hipotecznie, procedury te powinny uwzględniać testy warunków skrajnych, pozwalające na symulację zachowania całego portfela i poszczególnych ekspozycji kredytowych, w sytuacji wystąpienia istotnych zmian wartości zabezpieczenia, a przede wszystkim na ocenę efektów tych zmian.

4.4.2 Banki znacząco zaangażowane w ekspozycje kredytowe finansujące nieruchomości i w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie, co najmniej raz w roku, powinny przeprowadzać testy warunków skrajnych w celu oceny wpływu gwałtownej zmiany wartości zabezpieczenia na przewidywaną wielkość strat z portfela zabezpieczonych hipotecznie ekspozycji kredytowych. Częstsze dokonywanie testów warunków skrajnych zalecane jest w razie istotnych zmian warunków rynkowych.

4.5. Rekomendacja 19

Bank powinien monitorować zmiany zachodzące na rynku nieruchomości oraz dokonywać oceny wartości nieruchomości przyjmowanych jako zabezpieczenie posiadanych przez bank ekspozycji kredytowych.

4.5.1. Bank znacząco zaangażowany w finansowanie nieruchomości oraz w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie powinien monitorować sytuację na rynku nieruchomości oraz założenia i ramy prawno-ekonomicze, które zostały przyjęte do sporządzenia ocen wartości nieruchomości, a które mają istotny wpływ na ich wartość.

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.

4.5.3. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące, że wartość nieruchomości mogła istotnie się obniżyć w stosunku do wartości rynkowych innych nieruchomości o podobnych cechach, powinna być dokonana ponowna ocena wartości nieruchomości.

4.5.4. Dla indywidualnie istotnych ekspozycji kredytowych na dzień sporządzania oceny, ponowna ocena wartości nieruchomości powinna odbywać się przynajmniej raz na trzy lata.

4.5.5. Częstsza ocena wartości zabezpieczenia może być konieczna w przypadku, gdy zachodzą przesłanki utraty wartości zabezpieczenia i powstaje zagrożenie, że wartość zabezpieczenia będzie niższa od wartości ekspozycji kredytowej.

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 równe lub wyższe niż 100%, ponowna ocena powinna być wykonywana corocznie.

4.5.7. Ponowna ocena wartości nieruchomości może nie być konieczna, kiedy odpowiedzialni za ocenę wartości nieruchomości pracownicy banku dokonają ocenę i pierwotnych założeń parametrów rynkowych przyjętych na potrzeby oceny wartości nieruchomości oraz sprawdzą, czy założenia te pozostają na niezmienionym poziomie lub ich zmiana nie jest na tyle istotna, aby wpływać na ocenę wartości nieruchomości. Ocena ta powinna być odpowiednio udokumentowana oraz przedstawiona w formie pisemnej. Wyłączenie to nie dotyczy ekspozycji, dla których bieżące LtV jest większe niż 80%.

4.5.8. W przypadku ekspozycji kredytowych, które nie są indywidualnie istotne, bank ma możliwość stosowania uproszczonych procedur oceny wartości zabezpieczenia w oparciu o metody statystyczne.

4.5.9. Bank powinien uwzględniać w procesie oceny wartości zabezpieczenia zależność od wieku przedmiotu zabezpieczenia oraz zjawisko technicznego zużycia przedmiotu zabezpieczenia.

4.5.10. Jeżeli w wyniku wstępnej analizy okaże się, że nastąpiła istotna zmiana poprzednio przyjętych założeń, rekomenduje się przygotowanie nowej oceny wartości bieżącej nieruchomości.

4.6. Rekomendacja 20

Bank powinien zapewnić, aby relacja wartości ekspozycji kredytowej do wartości zabezpieczenia hipotecznego nie przekraczała maksymalnego, określonego przez bank, poziomu, w całym okresie spłaty ekspozycji.

4.6.1. Bank powinien zapewnić sobie prawo do weryfikacji wartości zabezpieczenia poprzez zapewnienie niezbędnych informacji, możliwości inspekcji i oceny stanu przedmiotu zabezpieczenia zarówno przez pracownika banku jak i powołanych przez bank ekspertów w całym okresie trwania umowy.

4.6.2. Bank powinien ustalić zasady zabezpieczania ekspozycji kredytowych w przypadku, gdy nie ustanowiono hipoteki (ze względu na czas tego procesu) oraz, gdy nieruchomość jest w trakcie budowy lub remontu (istotnie wpływającego na jej wartość).

4.6.3. Wskaźnikiem wykorzystywanym do oceny adekwatności zabezpieczenia jest wskaźnik LtV. Bank powinien badać poziom tego wskaźnika przed podjęciem decyzji o udzieleniu kredytu, a także w trakcie trwania umowy monitorować jego poziom.

4.6.4. Wyznaczając poziom LtV bank powinien uwzględnić:

a) przewidywane i zweryfikowane historycznie przeciętne koszty realizacji zabezpieczenia (dochodzenia roszczeń z zabezpieczenia),

b) przewidywany i zweryfikowany historycznie wzrost ekspozycji banku z tytułu naliczanych odsetek (w tym karnych) od momentu zaprzestania spłaty ekspozycji do momentu realizacji zabezpieczenia,

c) przewidywany i zweryfikowany historycznie stopień odzysku z zabezpieczenia.

4.6.5. Jednym z najistotniejszych czynników branych pod uwagę przy ustaleniu maksymalnego poziomu wskaźnika LtV powinien być przewidywany stopień odzysku zaangażowanych przez bank środków z danego typu zabezpieczenia. Bank powinien analizować czynniki wpływające na przewidywany poziom odzysku z zabezpieczenia tj.:

a) jakość i obiektywność procesu oceny wartości zabezpieczenia (poprzez porównanie oceny wartości zabezpieczenia w momencie udzielania kredytu i ceny zbycia zabezpieczenia lub ponownej oceny wartości zabezpieczenia w procesie dochodzenia należności) po wyeliminowaniu wpływu innych czynników takich jak zmienność rynku nieruchomości, czy wpływu przyjętego scenariusza zbycia zabezpieczenia,

b) scenariusz zbycia zabezpieczenia (w porozumieniu z kredytobiorcą, w procedurze egzekucyjnej),

c) efektywność procesu dochodzenia roszczeń,

d) historyczna zmienność cen na rynku nieruchomości.

Bank powinien gromadzić dane o wielkości odzyskiwanych środków z poszczególnych rodzajów zabezpieczeń i odpowiednio korygować stosowaną politykę kredytową (np. w zakresie maksymalnych poziomów LtV, zmian w zakresie zasad oceny wartości zabezpieczenia, zmian procesu dochodzenia roszczeń).

4.6.6. Dodatkowe kryteria, jakie bank powinien uwzględnić przy ustalaniu maksymalnych poziomów wskaźnika LtV, to m.in.:

a) rodzaj nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie,

b) okres na jaki została zawarta umowa (im dłuższa umowa tym bardziej ostrożny poziom wskaźnika LtV),

c) waluta ekspozycji kredytowej w sytuacji, gdy waluta ekspozycji jest inna od waluty osiąganego dochodu (w przypadku detalicznej ekspozycji kredytowej niezbędne jest uwzględnianie przy ustalaniu poziomu wskaźnika LtV bufora zgodnie z *Rekomendacją T*, w pozostałych przypadkach należy uwzględnić zmienność kursów przy ustalaniu LtV); należy przy tym zwrócić uwagę, czy umowa przewiduje możliwość zmiany waluty,

d) sposób oprocentowania,

e) forma własności nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie,

f) dostawca zabezpieczenia,

g) wartość ewentualnego dodatkowego obligatoryjnego zabezpieczenia ekspozycji kredytowej (np. ubezpieczenie spłat).

Ustalone na podstawie powyższych kryteriów maksymalne poziomy wskaźnika LtV powinny zostać określone w wewnętrznych procedurach banku. Bank może pominąć wpływ wskazanych czynników w procesie wyznaczania poziomu wskaźnika LtV, gdy w stosowanych metodach oceny wartości zabezpieczenia uwzględnia wpływ wskazanych czynników na długoterminową wartość zabezpieczenia (np. w regulaminie oceny bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości).

4.6.7. Bank powinien wykazać zasadność przyjęcia maksymalnego poziomu wskaźnika LtV dla danego typu zabezpieczenia na podstawie własnych danych empirycznych lub obiektywnych analiz zewnętrznych. W szczególności, bank powinien wyjaśnić stosowanie LtV wyższego niż wynika to z przewidywanego poziomu odzysku z zabezpieczenia. Jeśli bank nie dysponuje odpowiednimi analizami wielkości czynników określonych w pkt. 4.6.5. maksymalny ustalany przez bank poziom LtV nie powinien być wyższy niż 80% dla ekspozycji o pierwotnym okresie spłaty powyżej 5 lat i 90% dla pozostałych ekspozycji.

4.6.8. Bank powinien monitorować zmiany poziomu wskaźnika LtV w celu szybkiego reagowania na wzrost poziomu wskaźnika LtV, zwłaszcza przekroczenia określonych przez bank maksymalnych limitów. Bank powinien posiadać przygotowane, w formie pisemnej, procedury wewnętrzne określające sposób reakcji banku na negatywne zmiany wartości wskaźnika LtV, które m.in. mogą dotyczyć:

a) stosowania dodatkowych zabezpieczeń,

b) zmiany zabezpieczenia,

c) renegocjacji warunków umowy,

d) utworzenia dodatkowych rezerw/odpisów.

Bank powinien zapewnić sobie, w umowie kredytowej, możliwość podjęcia stosownych kroków przewidzianych procedurami oraz wskazać, kiedy takie działania może podjąć.

V. Raportowanie

5.1. Rekomendacja 21

Bank powinien posiadać skuteczny system raportowania realizacji polityki zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości oraz poziomu ryzyka z tytułu tych ekspozycji.

5.1.1. Podstawowym zadaniem systemu raportowania jest przedstawienie niezbędnej informacji pozwalającej na ocenę ryzyka ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości przez Zarząd banku i podejmowanie decyzji.

5.1.2. Proces raportowania służy określeniu skuteczności zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości, identyfikacji źródeł i czynników ryzyka, pomiaru kosztów ryzyka, ograniczaniu poziomu ryzyka, przestrzeganiu przyjętych limitów oraz umożliwienia podjęcia odpowiednich działań naprawczych i profilaktycznych.

5.1.3. Bank określa w polityce zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości zakres i częstotliwość raportowania, odbiorców raportów oraz jednostki odpowiedzialne za ich sporządzanie.

5.1.4. W przypadku detalicznych ekspozycji finansujących nieruchomości, raporty odnośnie tych ekspozycji mogą być wyodrębnioną częścią systemu raportowania detalicznych ekspozycji kredytowych.

5.1.5. Bank określając zakres i częstotliwość raportowania uwzględnia stopień zaangażowania banku w ekspozycje kredytowe finansujące nieruchomości, rodzaj produktów, poziom apetytu na ryzyko, profil ryzyka, przyjęty poziom zabezpieczenia ekspozycji kredytowych oraz zmiany w otoczeniu banku.

5.1.6. W bankach znacząco zaangażowanych w finansowanie nieruchomości oraz w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie raportowanie powinno odbywać się w okresach, co najmniej kwartalnych, a w przypadku przekroczenia przyjętych limitów lub, gdy przeciętny[5] poziom bieżącego LtV jest wyższy niż 80%, w okresach miesięcznych.

5.1.7. W sytuacji istotnych zmian w otoczeniu banku oraz w samym banku wpływających na przebieg procesu kredytowego lub profil ryzyka ponoszonego przez bank, częstotliwość raportowania powinna ulec zwiększeniu, a jego zakres stosownym modyfikacjom.

5.1.8. Zakres raportowania powinien w szczególności obejmować:

a) jakość ekspozycji kredytowych (np. wielkość opóźnień, poziom migracji między klasami opóźnień, analizy vintage),

b) poziom i adekwatność odpisów (rezerw),

c) wykorzystanie i przestrzeganie przyjętych limitów (apetytu na ryzyko),

d) przebieg procesu akceptacji, skalę odstępstw (przełamań),

e) wyniki działania i skuteczność narzędzi wspierających proces akceptacji ryzyka,

e) wyniki procesu monitorowania ekspozycji i dochodzenia roszczeń (w tym określenie zaawansowania procesów),

[5] Liczony jako średnia ważona kwotą ekspozycji.

f) kwoty nieodzyskane (straty kredytowe),

g) zaawansowanie procesu ustanawiania zabezpieczeń,

h) poziom pokrycia ekspozycji zabezpieczeniami (w szczególności hipotecznymi),

i) wartości odzysku z zabezpieczeń (w tym z poszczególnych scenariuszy dochodzenia należności, np. egzekucji komorniczej, uzgodnionej sprzedaży nieruchomości przez kredytobiorcę).

VI. Relacje z klientami

Bank powinien, w przypadku detalicznych ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie i finansujących nieruchomości, stosować odpowiednie zapisy *Rekomendacji T*.

SPIS TREŚCI

Wstęp	2
Słowniczek pojęć	5
Spis rekomendacji	7
I. Zarządzanie	10
II. Kontrola ryzyka	15
III. Identyfikacja, pomiar i akceptacja ryzyka	22
IV. Zabezpieczenia	26
V. Raportowanie	33
VI. Relacje z klientami	34