Komisja Nadzoru Bankowego

Rekomendacja S

dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie

Warszawa, 2006 r.

I. Wstęp

Niniejszy dokument wydany jest na podstawie art. 137 pkt 5 ustawy – Prawo bankowe i stanowi zbiór zasad dobrych praktyk dotyczących ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie.

Ryzyko związane z portfelem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, może mieć znaczący wpływ na kondycję finansową banku. Bezpośrednim zagrożeniem wynikającym z finansowania przez banki przedsięwzięć na rynku nieruchomości 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) nie wystarczającą jakością wewnętrznych regulacji banku w zakresie kontroli ryzyka ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, w tym w szczególności dotyczących bieżącego ich monitorowania, ustalania limitów oraz analizy struktury terminowej,
4) niedopasowaniem pomiędzy strukturą terminową pasywów a strukturą terminową aktywów (finansowanie długoterminowych aktywów krótkoterminowymi pasywami),
5) brakiem procedur dotyczących ryzyka kursowego i ryzyka stopy procentowej ponoszonych przez klienta,
6) ograniczonym zakresem procedur posiadanych przez banki dotyczących bieżącego monitorowania wartości i jakości zabezpieczeń,
7) niską jakością wycen nieruchomości wynikającą m.in. z braku materiału statystycznego dotyczącego rynku nieruchomości oraz portfela wierzytelności hipotecznych, w tym w szczególności z braku baz danych dotyczących wartości nieruchomości,
8) niesprawnym systemem wieczysto-księgowym,
9) nieuregulowanymi kwestiami własnościowymi wielu nieruchomości,
10) brakiem wypracowanych standardów w zakresie aspektów socjalnych związanych z egzekucją należności oraz z realizacją zabezpieczenia,
11) niedopracowanymi procedurami związanymi z relacjami z klientami.

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 do wszystkich ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie lub gdzie docelowym zabezpieczeniem będzie hipoteka.**

Działalność w obszarze finansowania nieruchomości jest lub stopniowo staje się 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 składu portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie.

Polityka kredytowa banków powinna być zatem wypadkową regulacji i limitów ustalonych przez władze nadzorcze oraz wewnątrzbankowych standardów.

Na rynkach międzynarodowych koncepcja kompleksowego podejścia do zarządzania portfelem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie jest stosunkowo nowa. Mimo długoletnich doświadczeń, w wielu krajach dotychczas nie wypracowano ujednoliconych standardów i wymogów w tym zakresie.

Podobne tendencje były widoczne również w Polsce. Jednak rosnący udział portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie 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 zabezpieczonych hipotecznie w skali całego banku.

Rekomendacje odnoszą się do następujących obszarów:

1) zarządzanie,
2) kontrola ryzyka,
3) ryzyko kursowe i ryzyko stopy procentowej dłużnika,
4) zabezpieczenia,
5) relacje z klientami.

Za szczególnie istotne należy uznać następujące rekomendacje:

1) **Rekomendacja 1 - określająca zasady przyjmowania, wprowadzania i kontroli polityki zarządzania ryzykiem portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie.**
2) **Rekomendacja 6 – wskazująca na konieczność wypracowania przez bank odpowiednich narzędzi do prawidłowego pomiaru ryzyka związanego z ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie.**
3) **Rekomendacja 7 - zwracająca uwagę na charakter i zakres utrzymywanych przez banki wewnętrznych limitów koncentracji.**
4) **Rekomendacja 8 – wskazującą na konieczność dostosowywania struktury terminowej pasywów do struktury terminowej aktywów.**
5) **Rekomendacje 11 i 12 - wskazujące na istotność systematycznej analizy ryzyka kursowego i ryzyka stopy procentowej ponoszonych przez dłużnika.**
6) **Rekomendacje 13 i 15 – wskazujące na konieczność analizy ryzyka związanego z nieruchomością stanowiącą zabezpieczenie ekspozycji kredytowej (13) oraz odpowiedniej weryfikacji jej wartości (15).**

Poniższe rekomendacje stanowią ramy dla poprawnej identyfikacji, zarządzania i nadzoru ryzyka ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie oraz 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 zabezpieczonymi hipotecznie.

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 zabezpieczone hipotecznie[1], na które zostały nałożone dodatkowe wymogi określone w uzupełnieniu do poszczególnych rekomendacji. Należy tutaj wymienić:

1) Rekomendacja 5, pkt. 2.1.2. – wydzielenie komórki organizacyjnej lub grupy osób, których zadaniem byłoby wyłącznie monitorowanie portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Powyższe zalecenie nie dotyczy banków specjalizujących się w przedmiotowej działalności, w przypadku których takie wydzielenie jest bezzasadne.
2) Rekomendacja 7, pkt. 2.3.4. – konieczność wykorzystywania testów skrajnych warunków do ustalania wewnętrznych limitów.
3) Rekomendacja 8, pkt. 2.4.2. – konieczność dokonywania, co najmniej raz w roku, szczegółowej analizy płynności długoterminowej.
4) Rekomendacja 11, pkt. 3.1.6. i Rekomendacja 12, pkt. 3.2.4 – konieczność dokonywania, co najmniej raz w roku, testów skrajnych warunków w zakresie wpływu na jakość portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, ponoszonego przez dłużnika ryzyka kursowego oraz ryzyka stopy procentowej,
5) Rekomendacja 17, pkt. 4.5.2. – konieczność analizy, przy wykorzystaniu testów skrajnych warunków, wpływu gwałtownych zmian wartości nieruchomości na posiadany przez bank portfel ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie.

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 i weryfikacji wycen nieruchomości a tym samym sprzyjać zwiększeniu jakości utrzymywanych przez banki zabezpieczeń hipotecznych. Banki powinny korzystać z własnych baz danych lub jeśli takowych nie posiadają z zewnętrznych baz danych. Wytyczne w tym zakresie zawarte są w Rekomendacji J z dnia 20 lipca 2000 r. dotyczącej tworzenia przez banki baz danych odnoszących się do rynku nieruchomości

Wszystkie zapisy rekomendacji, o ile nie zostało to przedstawione inaczej, odnoszą się do nieruchomości zarówno mieszkaniowych jak i komercyjnych. Stąd też pojęcia istotnego zaangażowania oraz ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie (wyjaśnione w słowniczku pojęć) należy bezpośrednio odnosić do zaangażowania finansowego banków związanego z nieruchomościami komercyjnymi i mieszkaniowymi.

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.

Komisja Nadzoru Bankowego oczekuje, że niniejsze rekomendacje zostaną wprowadzone w bankach nie później niż do 1 lipca 2006 r.

[1] Definicja banków znacząco zaangażowanych w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie znajduje się w słowniczku.

Słowniczek pojęć

Na potrzeby rekomendacji:

1. **Baza danych** – oznacza wewnętrzne bazy danych oraz zewnętrzne bazy danych, do których bank posiada dostęp, pozwalające na gromadzenie i przetwarzanie danych na temat rynku nieruchomości.
2. **Ekspozycja kredytowa** – oznacza bilansowe należności z tytułu kredytów i pożyczek, skupionych wierzytelności, czeków i weksli, zrealizowanych gwarancji, innych wierzytelności o podobnym charakterze oraz udzielone zobowiązania pozabilansowe.
3. **Walutowa ekspozycja kredytowa** – ekspozycja kredytowa, której wartość uzależniona jest od zmian kursów walut obcych.
4. **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:

   a) pierwotny okres zapadalności jest dłuższy niż trzy lata, oraz
   b) hipoteka jest lub będzie zabezpieczeniem dominującym i zmiana wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie może mieć istotny wpływ na wycenę ekspozycji kredytowej.
5. **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, jakie 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.
6. **Zabezpieczenie dominujące** – oznacza zabezpieczenie w postaci hipoteki, której udział stanowi ponad 50% pierwotnej wartości danej ekspozycji kredytowej.
7. **Znaczące zaangażowanie w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie** – oznacza zaangażowanie banku w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie (wycena według wartości bilansowej) stanowiące powyżej 10% sumy bilansowej lub powyżej 20% portfela kredytowego (wycena według wartości bilansowej).
8. **Całkowity koszt kredytu** – oznacza łączną kwotę wszystkich odsetek, prowizji i innych opłat, które kredytobiorca zobowiązany jest ponieść w związku z zaciąganym kredytem, pożyczką lub innym produktem.
9. **Wskaźnik LtV** - wskaźnik ten wyraża stosunek wysokości ekspozycji kredytowej do wartości rynkowej nieruchomości, stanowiącej jej zabezpieczenie. W przypadku banków hipotecznych wskaźnik ten wyraża stosunek wysokości ekspozycji kredytowej do bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości stanowiącej jej zabezpieczenie.

10. **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 2004 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420, Nr 175, poz. 1459 oraz Nr 281, poz. 2782).

11. **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** (Dz. U. z 2003 r. Nr 99, poz. 919, z 2005 r. Nr 184, poz. 1539 oraz Nr 249, poz. 2104).

12. **Konsument** – oznacza konsumenta w rozumieniu art. 221 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.).

Rekomendacje

I. Zarządzanie

1.1. Rekomendacja 1

Zarząd banku jest odpowiedzialny za przyjęcie polityki zarządzania ryzykiem portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Polityka zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie powinna odzwierciedlać poziom akceptacji banku na ryzyko związane 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 zabezpieczonych hipotecznie.

1.3. Rekomendacja 3

Zarząd banku powinien wyznaczyć osoby odpowiedzialne za wprowadzenie polityki zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie.

1.4. Rekomendacja 4

Zarząd banku powinien dokonywać okresowych ocen przyjętej polityki w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie i w przypadku zaistnienia nowych okoliczności dokonywać jej modyfikacji. Zarząd banku powinien poinformować radę nadzorczą o wynikach dokonanej oceny.

II. Kontrola ryzyka

2.1. Rekomendacja 5

Bank powinien posiadać systemy stałego monitorowania całego portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, 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 zabezpieczonymi hipotecznie.

2.3. Rekomendacja 7

Bank powinien posiadać wewnętrzne limity odnoszące się do całego portfela, poszczególnych rodzajów ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie oraz podmiotów i ich grup. Limity te powinny uwzględniać zarówno zróżnicowanie ekspozycji kredytowych jak i zabezpieczeń.

2.4. Rekomendacja 8

Bank powinien szczegółowo analizować strukturę terminową źródeł finansowania i dostosowywać ją do struktury aktywów.

2.5. Rekomendacja 9

W strukturze organizacyjnej banku powinny być rozdzielone funkcje związane z:

- pozyskiwaniem klientów i sprzedażą oferowanych produktów,
- bezpośrednią analizą wniosków kredytowych, oceną ryzyka i podejmowaniem decyzji kredytowej oraz monitorowaniem ekspozycji kredytowej zabezpieczonej hipotecznie w czasie jej trwania,
- weryfikacją realizacji przyjętych procedur kontroli.

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. Ryzyko kursowe i ryzyko stopy procentowej dłużnika

3.1. Rekomendacja 11

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

3.2. Rekomendacja 12

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

IV. Zabezpieczenia

4.1. Rekomendacja 13

W przypadku ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie bank powinien analizować ryzyko nie tylko dłużnika, ale również ryzyko związane z nieruchomością stanowiącą zabezpieczenie.

4.2. Rekomendacja 14

Bank powinien zapewnić, aby wartość zabezpieczenia ekspozycji kredytowej zabezpieczonej hipotecznie była wystarczająca w całym okresie trwania umowy.

4.3. Rekomendacja 15

Bank powinien posiadać odpowiednie procedury i narzędzia służące weryfikacji i aktualizacji wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie posiadanych przez bank ekspozycji kredytowych.

4.4. Rekomendacja 16

Bank powinien monitorować w sposób ciągły zmiany zachodzące na rynku nieruchomości, a nie rzadziej niż raz w roku powinien dokonywać weryfikacji wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie posiadanych przez bank ekspozycji kredytowych.

4.5. Rekomendacja 17

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

4.6. Rekomendacja 18

Szczególnej uwadze powinny być poddane te przypadki, w których wartość nieruchomości zależy w sposób istotny od sytuacji finansowej dłużnika lub kondycja finansowa dłużnika zależy w sposób istotny od zmian wartości nieruchomości.

V. Relacje z klientami

5.1. Rekomendacja 19

Bank powinien dołożyć wszelkich starań, aby przekazywane klientom informacje były zrozumiałe, jednoznaczne i czytelne.

5.2. Rekomendacja 20

W relacjach z klientami, w obszarze działalności związanej z ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie bank powinien stosować zasady profesjonalizmu, rzetelności, staranności oraz najlepszej wiedzy.

I. Zarządzanie

1.1. Rekomendacja 1

Zarząd banku jest odpowiedzialny za przyjęcie polityki zarządzania ryzykiem portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Polityka zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie powinna odzwierciedlać poziom akceptacji banku na ryzyko związane z tym portfelem.

1.1.1. Zarząd banku powinien zdefiniować kluczowe obszary polityki zarządzania ryzykiem portfeli ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, które będą podlegać bezpośredniej kontroli zarządu.

1.1.2. Zarząd banku powinien wyznaczyć członków zarządu bezpośrednio odpowiedzialnych za realizację kluczowych elementów polityki zarządzania ryzykiem portfeli ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Rekomendacja ta dotyczy w szczególności banków znacząco zaangażowanych w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie.

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

1.1.4. Rekomenduje się, aby elementami polityki zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie były w szczególności:

a) kryteria przyznawania kredytów, pożyczek i sprzedaży innych produktów i usług, które staną się ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie,

b) system monitorowania portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, pozwalający na identyfikację zagrożeń płynących z nadmiernej koncentracji wokół jednej z cech (np. koncentracja ze względu na typ nieruchomości, sektor gospodarki, długość okresu umowy, sposób oprocentowania), dla której to wskaźniki jakościowe są znacząco gorsze,

c) procedury administrowania portfelem ekspozycji kredytowych, tj. gromadzenia i archiwizowania dokumentów, dotyczące wypłat kolejnych transz oraz dochodzenia roszczeń w przypadku naruszenia przez dłużnika warunków umowy,

d) zasady dotyczące ustalania, weryfikacji i aktualizacji wartości zabezpieczenia,

e) regulacje określające sposób oceny ekspozycji kredytowych, które nie spełniają podstawowych wymogów ustalonych przez bank a zawartych w odpowiednich regulaminach bankowych,

f) zasady uwzględniania ponoszonego przez dłużnika ryzyka kursowego i ryzyka stopy procentowej.

1.1.5. Polityka banku w zakresie portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie powinna charakteryzować się ciągłością. Dlatego też ustalając politykę na kolejne okresy zarząd banku powinien brać pod uwagę cykliczność gospodarki oraz zmiany zachodzące w samym portfelu ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Zmiany te dotyczą przede wszystkim wielkości udziału poszczególnych rodzajów ekspozycji w całym portfelu oraz jakości i wartości zabezpieczeń. Polityka powinna być okresowo weryfikowana, niemniej jednak w dłuższej

perspektywie czasu powinna być stała i realizować podstawowe założenia ogólnej strategii banku.

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 zabezpieczonych hipotecznie.

1.3. Rekomendacja 3

Zarząd banku powinien wyznaczyć osoby odpowiedzialne za wprowadzenie polityki zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie.

1.3.1. Rekomendacja ta dotyczy w szczególności banków istotnie zaangażowanych w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie.

1.3.2. Podstawą prowadzenia działalności w obszarze związanym z ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie powinny być opracowane i wprowadzone przez bank pisemne procedury dotyczące identyfikacji, pomiaru, bieżącego monitorowania i kontroli ryzyka związanego z tym portfelem. Wszystkie procedury wewnętrzne powinny być zdefiniowane i zgodne z zewnętrznymi standardami i regulacjami prawnymi oraz odpowiadać charakterowi i profilowi prowadzonej przez bank działalności. Wprowadzenie procedur wewnętrznych powinno być poprzedzone przeprowadzeniem analizy pozycji rynkowej banku, obszaru działalności, zaawansowania technicznego i organizacyjnego.

1.3.3. Osoby wyznaczone przez zarząd banku powinny być odpowiedzialne za przygotowanie, wprowadzenie i prawidłowe stosowanie procedur wewnętrznych związanych z identyfikacją, pomiarem, monitorowaniem oraz kontrolą tego ryzyka. Wszystkie działania w ramach kluczowych obszarów zarządzania portfelem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie powinny być zatwierdzone przez zarząd banku.

1.3.4. Do podstawowych zadań osób wyznaczonych przez zarząd banku powinno ponadto należeć:

a) zapewnienie zgodności procedur wewnętrznych z przyjętą przez zarząd polityką,

b) przydzielenie zakresu zadań i obowiązków oraz odpowiedzialności pomiędzy poszczególnych pracowników,

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

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

a) angażowania się banku w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie w tym zadania, obowiązki, kompetencje oraz zakres odpowiedzialności związane z procesem analizy kredytowej i podejmowania decyzji o zaangażowaniu się banku, w tym w szczególności dotyczące oceny zdolności kredytowej klienta przed udzieleniem kredytu, z uwzględnieniem m.in. minimalnych dochodów oraz kwot, które muszą pozostać do dyspozycji kredytobiorcy po uregulowaniu

wszystkich stałych zobowiązań (bank w tym zakresie może również wykorzystywać metody scoringu behawioralnego),

b) dotyczące zmiany warunków już obowiązującej umowy,

c) refinansowania ekspozycji kredytowych wynikających z innych umów,

d) dochodzenia roszczeń w przypadku braku obsługi lub opóźnień w obsłudze ekspozycji kredytowej.

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

1.3.6. Przyjęte procedury dotyczące portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie powinny być w określonym przez bank trybie i terminie przedstawione pracownikom banku. Pracownicy realizujący politykę banku w tym zakresie powinni zrozumieć jej założenia oraz być odpowiedzialni przed swoimi przełożonymi za wypełnianie wszystkich przyjętych procedur i regulaminów.

1.4. Rekomendacja 4

Zarząd banku powinien dokonywać okresowych ocen przyjętej polityki w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie 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 zabezpieczonych hipotecznie, w szczególności sprawdzać prawidłowość prowadzonej działalności oraz badać prawidłowość i rzetelność składanych sprawozdań i informacji. Ustalenia komórek kontroli wewnętrznej banku z przeprowadzonych badań, zgodnie z przyjętymi w tym zakresie procedurami, trybem i terminami, powinny być prezentowane radzie nadzorczej oraz zarządowi banku, który dokonuje oceny wyników kontroli oraz ustala i 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 działalność związaną z ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie.

1.4.3. Wskazane powyżej oceny powinny być dokonywane okresowo, nie rzadziej niż raz na rok, przez pracowników nie związanych z procesem analizy kredytowej, udzielania kredytów i administracji kredytami. Powyższe analizy mogą być dokonywane przez podmioty zewnętrzne z zachowaniem wymogów ustawy Prawo bankowe w zakresie outsourcingu.

1.4.4. W ramach systemu kontroli wewnętrznej bank powinien również na bieżąco monitorować czy zadania i obowiązki związane z portfelem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie są prawidłowo wypełniane – zgodnie z zewnętrznymi i wewnętrznymi regulaminami. System kontroli wewnętrznej powinien również zapewnić aby wyjątki od przyjętych zasad, obowiązujących procedur, regulacji i limitów były w odpowiednim czasie przekazywane zarządowi banku.

II. Kontrola ryzyka

2.1. Rekomendacja 5

Bank powinien posiadać systemy stałego monitorowania całego portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, ze szczególnym uwzględnieniem procedur zapewniających spełnienie wymogów regulacji, zarówno zewnętrznych jak i wewnętrznych.

2.1.1. Procedury i regulaminy wewnętrzne określające zasady, sposoby administrowania ekspozycjami kredytowymi, 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 zabezpieczonych hipotecznie bank powinien uwzględnić:

a) jakość i skuteczność wszystkich operacji administrowania ekspozycjami kredytowymi,

b) dokładność oraz terminowość okresowego raportowania do zarządu,

c) podział obowiązków,

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

2.1.2. Ze względu na specyficzne cechy ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie banki powinny wydzielać komórki lub grupy osób, których zadaniem byłoby monitorowanie portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Takie wydzielenie jest szczególnie wskazane w przypadku ekspozycji kredytowych wobec gospodarstw domowych. Natomiast w przypadku pozostałych klientów bank powinien rozważyć dokonanie takiego wydzielenia biorąc pod uwagę techniczne i administracyjne możliwości jego dokonania. Niniejsza rekomendacja dotyczy w szczególności banków znacząco zaangażowanych w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie, które w swojej ofercie posiadają różne rodzaje produktów kredytowych.

2.1.3. Informacje i raporty powstające w ramach systemu monitorowania powinny umożliwiać zarządowi banku prawidłowe wypełnianie swoich 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 realizowana jest polityka banku w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie.

2.1. Rekomendacja 6

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

2.2.1. Podstawowym celem zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie jest utrzymanie poziomu ryzyka związanego z tym portfelem w ramach i w zakresie przewidzianym w polityce przyjętej przez bank.

2.2.2. Posiadane przez bank systemy powinny umożliwiać uzyskiwanie niezbędnych informacji dotyczących konstrukcji portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie 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 zabezpieczonych hipotecznie oraz w całym portfelu tych wierzytelności. Pomiar ryzyka powinien brać pod uwagę w szczególności:

a) specyfikę ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie,

b) profil ekspozycji na ryzyko uwzględniający korelację ze zmianami zachodzącymi na rynku nieruchomości,

c) istnienie możliwości stosowania dodatkowych zabezpieczeń,

d) potencjalną wartość straty wynikającej z niedotrzymania warunków umowy.

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

2.2.4. Polityka banku dotycząca zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie powinna określać procedury stosowane w przypadku zagrożonych ekspozycji kredytowych. Procedury w tym zakresie powinny zostać opracowane w formie pisemnej i zatwierdzone przez zarząd banku. Wewnętrzne procedury kontroli powinny umożliwiać wczesną identyfikację ekspozycji kredytowych, których jakość zaczyna się pogarszać. Odpowiedzialność za realizację przyjętych regulacji powinna spocząć na komórce organizacyjnej banku niezależnej od komórek zajmujących się analizą kredytową i wydawaniem decyzji o udzieleniu kredytu.

2.2.5. Szczególnie ostrożne podejście powinno być zastosowane względem ekspozycji kredytowych, w przypadku których spłata rat zarówno odsetkowych jak i kapitałowych następuje na końcu okresu umowy (tzw. kredyty balonowe). W stosunku do tego typu ekspozycji kredytowych bank powinien mieć wypracowane narzędzia pozwalające na właściwą ocenę ich ryzyka, w całym okresie trwania umowy.

2.3. Rekomendacja 7

Bank powinien posiadać wewnętrzne limity odnoszące się do całego portfela, poszczególnych rodzajów ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie oraz podmiotów i ich grup. Limity te powinny uwzględniać zarówno zróżnicowanie ekspozycji kredytowych jak i zabezpieczeń.

2.3.1. Wprowadzone procedury powinny zapewniać odpowiednią dywersyfikację portfela zgodną z ogólną strategią banku i docelowym obszarem działalności. Dlatego istotnym elementem procesu zarządzania ryzykiem związanym z ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie jest ustalenie przez bank oczekiwanej struktury portfela ekspozycji i dostosowanych do niej limitów zaangażowania banku.

2.3.2. 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 zabezpieczonych hipotecznie. W szczególności przyjęte limity powinny odnosić się do:

a) konkretnego podmiotu lub grupy podmiotów,

b) określonego sektora gospodarki,

c) dłużników lub zabezpieczeń z określonego obszaru geograficznego,

d) rodzaju ekspozycji kredytowej (kredyt, pożyczka, zobowiązanie pozabilansowe),

e) długości okresu umowy,

f) waluty ekspozycji kredytowej,

g) sposobu oprocentowania (stałe, zmienne),

h) typu zabezpieczenia.

2.3.3. Wprowadzenie przez banki poszczególnych limitów oraz ich indywidualna wielkość powinny być uzależnione od skali zaangażowania banku w kredyty zabezpieczone hipotecznie. Wymienione kryteria tworzenia limitów są w związku z tym kryteriami możliwymi do zastosowania, a nie koniecznymi. W merytorycznie uzasadnionych przypadkach dopuszczalna jest sytuacja stosowania przez bank własnych rozwiązań w tym zakresie.

2.3.4. Ponadto, istotnym czynnikiem wpływającym na wielkość limitów powinny być testy skrajnych warunków, uwzględniające w szczególności: cykle ekonomiczne, cykle na rynku nieruchomości, wahania stóp procentowych, zmiany płynności sektora bankowego i poszczególnych banków, zmiany kursów walutowych. W bankach znacząco zaangażowanych 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. Rekomendacje dotyczące wewnętrznych limitów koncentracji odnoszących się do całego portfela, poszczególnych ekspozycji kredytowych, podmiotów i ich grup oraz kontroli koncentracji zaangażowania przedstawione powyżej są uszczegółowieniem zapisów Rekomendacji C Komisji Nadzoru Bankowego dotyczącej zarządzania ryzykiem koncentracji zaangażowań z dnia 3 marca 1997 r. (tekst zaktualizowany w 2002 r.), w szczególności w odniesieniu do zabezpieczeń.

2.3.6. Informacja o przekroczeniu limitów koncentracji każdorazowo powinna być przedstawiona zarządowi banku.

2.4. Rekomendacja 8

Bank powinien szczegółowo analizować strukturę terminową źródeł finansowania i dostosowywać ją do struktury aktywów.

2.4.1 Szczególnej analizie powinna być poddana ekspozycja banku na ryzyko utraty płynności związana z portfelem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Dotyczy to w szczególności banków o znaczącym zaangażowaniu w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie.

2.4.2 Co najmniej raz w roku, bank znacząco zaangażowany w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie, który długoterminowe aktywa finansuje

krótkoterminowymi pasywami powinien przeprowadzać pogłębioną analizę płynności długoterminowej. W zależności od charakteru zaangażowań analiza powinna zawierać przynajmniej następujące elementy:

a) strukturę terminową znaczącego zaangażowania banku, w tym analizę jakości ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie,

b) politykę zabezpieczenia ryzyka płynności, która w szczególności powinna zawierać szczegółowy opis wiarygodnych źródeł płynności długoterminowej dla banku oraz ocenę ich odnawialności, ze szczególnym uwzględnieniem kosztów uzyskania tych funduszy,

c) symulację dotyczącą wpływu na sytuację banku możliwych zmian warunków rynkowych, w tym zmiany (obniżki) wartości przyjętych zabezpieczeń.

2.4.3. Bank powinien podejmować działania zmierzające do dywersyfikacji źródeł finansowania działalności w celu ograniczania ryzyka płynności, szczególnie długoterminowej. Działania te obejmują m.in. przeprowadzenie sekurytyzacji wierzytelności w oparciu o jednorodne portfele kredytowe. Innym możliwym rozwiązaniem jest wykorzystanie, działających w ramach grupy kapitałowej, banków hipotecznych emitujących listy zastawne, zabezpieczone wierzytelnościami nabywanymi od banków uniwersalnych.

2.5. Rekomendacja 9

W strukturze organizacyjnej banku powinny być rozdzielone funkcje związane z:

- **pozyskiwaniem klientów i sprzedażą oferowanych produktów,**
- **bezpośrednią analizą wniosków kredytowych, oceną ryzyka i podejmowaniem decyzji kredytowej oraz monitorowaniem ekspozycji kredytowej zabezpieczonej hipotecznie w czasie jej trwania,**
- **weryfikacją realizacji przyjętych procedur kontroli.**

2.5.1. Powyższy podział powinien być w miarę możliwości utrzymany na wszystkich szczeblach struktury organizacyjnej banku, w tym w przypadku banków znacząco zaangażowanych w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie również na poziomie zarządu banku. W szczególności odnosi się to do procesów, w których wykorzystywane są techniczne środki (np. systemy scoringowe). Podział ten powinien zostać odzwierciedlony w odpowiednich wewnętrznych procedurach.

2.5.2. Oddzielenie funkcji analitycznych oraz kontroli i monitorowania ryzyka od sprzedażowych ma szczególne znaczenie na szczeblu podejmowania decyzji o udzieleniu kredytu. Istotne jest tutaj aby osoby odpowiedzialne za analizę wniosków kredytowych i ocenę ryzyka miały przeważający głos w relacji do osób związanych z pozyskiwaniem klientów i sprzedażą produktów.

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. Obok bieżącej kontroli przestrzegania warunków umowy rekomenduje się również okresowe badanie innych czynników, które mogą mieć istotny wpływ na ryzyko związane z ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie. Również w określonych odstępach czasu należy kontrolować jakość i wartość nieruchomości stanowiących zabezpieczenie danych ekspozycji kredytowych. Odbywać się to powinno na podstawie dokumentów przedkładanych przez kredytobiorcę lub informacji i danych gromadzonych bezpośrednio przez kompetentnych w tym zakresie pracowników banku. W przypadku finansowania nieruchomości w trakcie budowy należy badać poziom zaawansowania robót budowlanych i ich zgodności z założeniami inwestycyjnymi przedłożonymi bankowi.

2.6.2. Dodatkowe kontrole jakości ekspozycji kredytowych, jak i przyjętego zabezpieczenia powinny zostać przeprowadzone, kiedy bank znajdzie się w posiadaniu informacji wskazujących na negatywną zmianę ekspozycji na ryzyko. Wszelkie tego typu informacje muszą zostać bezzwłocznie zgłoszone i przekazane odpowiedzialnym w tym zakresie komórkom i pracownikom banku.

III. Ryzyko kursowe i ryzyko stopy procentowej dłużnika

3.1. Rekomendacja 11

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

3.1.1. Poniższe wyjaśnienia do rekomendacji odnoszą się do przypadków, w których dłużnik nie uzyskuje stałych i udokumentowanych przychodów w walucie ekspozycji kredytowej, wystarczających do jej prawidłowej obsługi.

3.1.2. Ryzyko kursowe, wynikające z gwałtownych wahań kursu złotego wobec walut obcych może doprowadzić do wzrostu ryzyka kredytowego, dlatego polityka banku w zakresie walutowych ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie powinna być szczególnie ostrożna.

3.1.3. 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.

3.1.4. Rekomenduje się, aby bank w przypadku udzielania kredytów w walutach obcych analizował zdolność kredytową klienta przy założeniu, że stopa procentowa dla kredytu walutowego jest równa co najmniej stopie procentowej dla kredytu złotowego, a kapitał kredytu jest większy o 20%.

3.1.5. Co najmniej raz w roku, bank powinien analizować wpływ ryzyka kursowego na jakość zarówno portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, jak i nieruchomości stanowiących zabezpieczenie.

3.1.6. Co najmniej raz w roku, bank znacząco zaangażowany w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie, powinien przeprowadzać testy skrajnych warunków w zakresie wpływu ryzyka kursowego dłużnika na ryzyko kredytowe ponoszone przez bank. Częstsze dokonywanie testów zalecane jest w razie istotnych zmian warunków rynkowych. Jako wymóg minimalny rekomenduje się przeprowadzanie testów 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.

3.1.7. Rekomenduje się, aby bank przesyłał wyniki przeprowadzanych testów skrajnych warunków oraz założeń do nich do Narodowego Banku Polskiego. Wyniki testów skrajnych warunków powinny zostać wykorzystane w ramach przeglądu i aktualizacji polityki banku prowadzonej w zakresie kredytów udzielanych w walucie obcej.

3.2. Rekomendacja 12

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

3.2.1. W przypadku ekspozycji kredytowych oprocentowanych zmienną stopą procentową, znaczny wzrost stóp procentowych może doprowadzić do wzrostu ryzyka kredytowego. Dlatego polityka banku w zakresie ekspozycji kredytowych

zabezpieczonych hipotecznie oprocentowanych zmienną stopą procentową powinna być szczególnie ostrożna.

3.2.2. 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.

3.2.3. W zakresie ryzyka stopy procentowej bank, co najmniej raz w roku, powinien analizować wpływ ryzyka stopy procentowej na jakość portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie.

3.2.4. Co najmniej raz w roku, bank znacząco zaangażowany w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie, powinien przeprowadzać testy skrajnych warunków w zakresie wpływu zmiany stóp procentowych na jakość portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Częstsze dokonywanie testów zalecane jest w razie istotnych zmian warunków rynkowych. Jako wymóg minimalny rekomenduje się przeprowadzanie testów 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.

3.2.5. Rekomenduje się, aby bank przesyłał wyniki przeprowadzanych testów skrajnych warunków oraz założeń do nich do Narodowego Banku Polskiego. Wyniki testów skrajnych warunków powinny zostać wykorzystane w ramach przeglądu i aktualizacji polityki banku prowadzonej w zakresie kredytów udzielanych w walucie obcej.

IV. Zabezpieczenia

4.1. Rekomendacja 13

W przypadku ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie bank powinien analizować ryzyko nie tylko dłużnika, ale również ryzyko związane z nieruchomością stanowiącą zabezpieczenie.

4.1.1. Podstawowym źródłem spłaty są dla banku dochody dłużnika. Dlatego nawet fakt przyjęcia przez bank zabezpieczenia hipotecznego nie wyłącza konieczności sporządzania dokładnej i szczegółowej analizy wniosku kredytowego, zgodnie z wewnętrznymi procedurami banku.

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

4.1.3. Analiza wniosku złożonego prze klienta powinna obejmować nie tylko wskaźniki związane z potencjalnym dłużnikiem, ale również z nieruchomością przyjmowaną jako zabezpieczenie.

4.1.4. Bank powinien uwzględniać wartość zabezpieczenia możliwą do uzyskania podczas ewentualnego postępowania windykacyjnego, biorąc pod uwagę ograniczenia prawne, ekonomiczne oraz inne mogące wpływać na rzeczywistą możliwość zaspokojenia się banku z przedmiotu zabezpieczenia. Minimalne wymogi jakie powinno spełniać zabezpieczenie powinny zostać zapisane w wewnętrznych procedurach banku.

4.1.5. Bank analizując ryzyko związane z danym zabezpieczeniem winien m.in. uwzględniać:

a) rodzaj hipoteki i jej wpływ na ograniczanie ryzyka,

b) miejsce banku w kolejności zaspokajania się z hipoteki,

c) kolejność zaspokajania się w przypadku kredytów konsorcjalnych,

d) ryzyko w przypadku zabezpieczenia na innej niż własność formie np. spółdzielczym-własnościowym prawie do lokalu, na współwłasności nieruchomości, na nieruchomościach, z którymi związane są służebności, itp.

4.1.6. Ponadto dotychczasowe doświadczenia wskazują, że szkodowość portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie jest większa, kiedy nieruchomość stanowiąca zabezpieczenie ekspozycji nie jest własnością dłużnika. Rekomenduje się zatem, aby szczególnej uwadze poddane były te ekspozycje, dla których jest ustanowione zabezpieczenie na nieruchomości nie będącej własnością dłużnika.

4.1.7. 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 póź. zm.) oraz wymogów Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 stycznia 2005r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości oraz szczegółowych warunków, jakie powinno odpowiadać tymczasowe pomieszczenie (Dz. U. Nr 17, poz. 155). Bank powinien mieć opracowane procedury postępowania w

przypadku konieczności zaspokojenia się z nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie, uwzględniające wymogi wskazanych powyżej przepisów.

4.1.8. Ocena ryzyka, w przypadku stosowania różnych rodzajów hipoteki (np. hipoteki zwykłej, kaucyjnej) powinna stanowić istotny element polityki banku w zakresie zarządzania ryzykiem portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie.

Fakt wpisania hipoteki kaucyjnej do księgi wieczystej dłużnika nie stanowi argumentu jednoznacznie wiążącego dla oceny jej skuteczności. Należy mieć na uwadze, że do wpisu hipoteki dochodzi w szczególnym postępowaniu (postępowaniu wieczystoksięgowym), a nie w sądowym postępowaniu rozpoznawczym. Rozpoznając wniosek o wpis hipoteki, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej. W typowej sytuacji, gdy do wpisu hipoteki dochodzi na podstawie oświadczenia banku, o zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym i o skuteczności wpisu w razie jego zaskarżenia, decyduje prawidłowość i prawdziwość treści oświadczenia banku, a nie sam wpis, do dokonania którego sąd jest zobowiązany.

4.1.9. Ustanawiając hipotekę kaucyjną na zabezpieczenie wierzytelności przyszłych należy również mieć na uwadze skutki oznaczenia sumy najwyższej zabezpieczenia tą hipoteką. W odniesieniu do prawidłowo ustanowionej hipoteki kaucyjnej na zabezpieczenie wierzytelności przyszłych, ten limit (suma najwyższa) ma taki skutek, że jeżeli bank udzieli kolejnych kredytów w granicach limitu, to wszystkie te kredyty są zabezpieczone hipoteką. Jeżeli natomiast bank udziela dalszych kredytów, to te dalsze kredyty nie są zabezpieczone hipoteką, jako niemieszczące się w sumie najwyższej. Z zasady akcesoryjności i szczegółowości hipoteki wynika, że spłata każdego z kredytów, który (w ramach sumy najwyższej) był zabezpieczony hipoteką, nie „zwalnia miejsca" dla kolejnego kredytu udzielonego na podstawie długoterminowego porozumienia. Hipoteki kaucyjnej na zabezpieczenie wierzytelności przyszłych nie można traktować jako swego rodzaju „linii hipotecznej", odnawialnej wraz ze spłatą kolejnych kredytów udzielonych w ramach limitu.

4.2. Rekomendacja 14

Bank powinien zapewnić, aby wartość zabezpieczenia ekspozycji kredytowej zabezpieczonej hipotecznie była wystarczająca w całym okresie trwania umowy.

4.2.1. Najczęściej ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie będą kredyty na finansowanie nieruchomości, które w większości przypadków są kredytami długoterminowymi. Dlatego zapewnienie adekwatnej wartości zabezpieczenia w całym okresie trwania umowy jest szczególnie istotne.

4.2.2. W przypadku nieruchomości najczęściej wykorzystywanym wskaźnikiem do oceny adekwatności zabezpieczenia jest wskaźnik LtV. Bank powinien badać poziom tego wskaźnika przed podjęciem decyzji o udzieleniu kredytu, a w trakcie trwania umowy co najmniej raz w roku monitorować jego poziom. Częstsze monitorowanie przeprowadza się w przypadku istotnych zmian warunków rynkowych.

4.2.3. Z uwagi na istotne różnice w poziomie i charakterze ryzyka związanego ze specyfiką nieruchomości rekomenduje się, aby bank ustalał maksymalny poziom wskaźnika LtV dla różnych rodzajów zabezpieczeń. Jednym z najistotniejszych czynników branych

pod uwagę przy ustaleniu maksymalnego poziomu wskaźnika LtV powinien być stopień odzyskiwalności zaangażowanych przez bank środków z danego typu zabezpieczenia. W tym celu bank powinien gromadzić dane o wielkości odzyskiwanych środków w drodze egzekucji z poszczególnych rodzajów zabezpieczeń. Inne kryteria, jakie bank powinien uwzględnić przy ustalaniu maksymalnych poziomów wskaźnika LtV, to m.in.:

a) rodzaj nieruchomości (np. nieruchomość mieszkaniowa, nieruchomość komercyjna),

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

c) waluta ekspozycji kredytowej (w przypadku zastosowania waluty obcej niezbędne jest uwzględnianie przy ustalaniu LtV pasma wahań danej waluty w stosunku do waluty krajowej). Należy przy tym zwrócić uwagę czy umowa przewiduje możliwość zmiany waluty,

d) sposób oprocentowania (stałe – niższe wymogi, zmienne – wyższe),

e) forma własności – inne ryzyko występuje w przypadku własności a inne w przypadku np. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

f) wartość ewentualnego dodatkowego (poza hipoteką) zabezpieczenia ekspozycji kredytowej (np. ubezpieczenie).

Ustalone na podstawie powyższych kryteriów maksymalne poziomy wskaźnika LtV powinny zostać uwzględnione w wewnętrznych procedurach banku.

4.2.4. Monitorowanie zmian wysokości wskaźnika LtV ma na celu umożliwienie szybkiego reagowania przez bank na wzrost wartości wskaźnika LtV, a zwłaszcza przekroczenia określonych maksymalnych limitów. Również w tym zakresie bank powinien posiadać przygotowane, w formie pisemnej, regulaminy i procedury wewnętrzne określające sposób reakcji banku na zmiany wartości wskaźnika LtV, które w szczególności powinny dotyczyć:

a) stosowania dodatkowych zabezpieczeń,

b) zmiany zabezpieczenia,

c) częściowego lub pełnego wypowiedzenia umowy,

e) renegocjacji warunków umowy.

4.3. Rekomendacja 15

Bank powinien posiadać odpowiednie procedury i narzędzia służące weryfikacji i aktualizacji wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie posiadanych przez bank ekspozycji kredytowych.

4.3.1 Polityka banku w zakresie ustalania wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie powinna być szczególnie ostrożna. Prawidłowa analiza wyceny nieruchomości, dokonywana przez bank, wymaga pełnego zrozumienia stosowanych w procesie wyceny podejść, metod i technik. Analizy sporządzane przez bank powinny uwzględniać różne obszary ryzyka związane ze specyfiką zabezpieczenia.

4.3.2 Zarząd banku powinien być odpowiedzialny za przyjęcie regulaminów i procedur wewnętrznych dotyczących weryfikacji wartości zabezpieczenia, a osoby wyznaczone przez zarząd banku powinny odpowiadać za wprowadzenie przyjętych przez zarząd procedur i regulaminów.

4.3.3 W ramach weryfikacji wycen nieruchomości, dokonanych zarówno na zlecenie banku jak i dostarczonych przez klientów, bank powinien dokonać kontroli wiarygodności i rzetelności założeń i parametrów rynkowych przyjętych na potrzeby operatu szacunkowego sporządzanego przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym przedstawiony został proces wyceny nieruchomości. Poziom parametrów przyjętych przez rzeczoznawcę majątkowego w wycenie nieruchomości powinien być przez bank weryfikowany na podstawie dostępnych baz danych o rynku nieruchomości i posiadanego doświadczenia, gdyż to bank ponosi odpowiedzialność za jakość kredytu i ponoszone ryzyko. Zweryfikowany w ten sposób przez bank poziom wartości nieruchomości powinien stanowić punkt odniesienia dla ustalenia kwoty kredytu (np. przy uwzględnieniu założonego poziomu LtV).

4.3.4. Bank powinien dokonywać okresowej weryfikacji wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie posiadanych ekspozycji kredytowych, poprzez porównanie wartości z wycen z wysokością środków odzyskiwanych w drodze egzekucji zabezpieczenia. W tym celu bank powinien wprowadzić wewnętrzną procedurę określającą zakres, metody i częstotliwość weryfikacji oraz tryb postępowania w przypadku stwierdzenia istotnych rozbieżności. W sytuacji, gdy w banku stwierdzono występowanie częstych przypadków istotnych rozbieżności pomiędzy wartością z wyceny a wysokością środków odzyskiwanych w drodze egzekucji zabezpieczenia, zarząd banku powinien zmodyfikować przyjętą politykę w zakresie weryfikacji i aktualizacji wartości zabezpieczenia.

4.3.5. W celu ustalenia wartości zabezpieczenia, dla potrzeb zarządzania ryzykiem związanym z ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie, w tym również dla potrzeb wyliczania wskaźnika LtV, bank może wykorzystywać dane z wiarygodnych baz danych. Oceny wiarygodności bazy danych dokonuje bank i przekazuje tę ocenę Komisji Nadzoru Bankowego, która może nie uznać bazy danych za wiarygodną, jeżeli baza ta:

- nie umożliwia prawidłowego i rzetelnego określenie wartości zabezpieczenia,
- nie zawiera wystarczającej ilości danych o odpowiedniej jakości,
- nie spełnia pozostałych wymagań określonych w Rekomendacji J Komisji Nadzoru Bankowego z dnia 20 lipca 2000 r. dotyczącej tworzenia przez banki baz danych odnoszących się do rynku nieruchomości.

4.4. Rekomendacja 16

Bank powinien monitorować w sposób ciągły zmiany zachodzące na rynku nieruchomości, a nie rzadziej niż raz w roku powinien dokonywać weryfikacji wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie posiadanych przez bank ekspozycji kredytowych.

4.4.1. Częstszą weryfikację przeprowadza się w przypadku istotnych zmian warunków rynkowych. 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 wycena nieruchomości. Dla indywidualnie istotnych ekspozycji kredytowych na dzień sporządzania weryfikacji, ponowna wycena powinna odbywać się przynajmniej raz na trzy lata.

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

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

4.4.4. Ponowna wycena może nie być konieczna, kiedy odpowiednio przeszkoleni pracownicy banku dokonają weryfikacji pierwotnych założeń parametrów rynkowych przyjętych na potrzeby operatu szacunkowego, sporządzanego przez rzeczoznawcę majątkowego oraz sprawdzą czy założenia te pozostają na niezmienionym poziomie lub ich zmiana nie jest na tyle istotna, aby wpływać na wycenę nieruchomości. Weryfikacja ta powinna być odpowiednio udokumentowana oraz przedstawiona w formie pisemnej.

4.4.5. Jeżeli w wyniku wstępnej analizy, okaże się, że nastąpiła istotna zmiana poprzednio przyjętych założeń, rekomenduje się przygotowanie nowej wyceny. Oznacza to, że bank powinien prowadzić monitorowanie rynku oraz założeń i ram prawno-ekonomicznych, które zostały przyjęte do sporządzenia wycen, a które mają istotny wpływ na jej wartość.

4.5. Rekomendacja 17

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

4.5.1. Bank powinien posiadać, w formie pisemnej, ustalone procedury wewnętrzne dotyczące postępowania na wypadek zaistnienia gwałtownych zmian wartości zabezpieczenia. Pomocne w ustalaniu tych procedur powinny być modele symulacyjne oraz testy skrajnych warunków, pozwalające na symulację zachowania całego portfela i poszczególnych ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, w sytuacji wystąpienia istotnych zmian wartości nieruchomości, a przede wszystkim na ocenę efektów tych zmian.

4.5.2. Co najmniej raz w roku, banki znacząco zaangażowane w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie, powinny przeprowadzać testy skrajnych warunków w celu oceny wpływu gwałtownej zmiany wartości zabezpieczenia na jakość portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Częstsze dokonywanie testów zalecane jest w razie istotnych zmian warunków rynkowych.

4.6. Rekomendacja 18

Szczególnej uwadze powinny być poddane te ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie, w których wartość nieruchomości zależy w sposób istotny od sytuacji finansowej dłużnika lub kondycja finansowa dłużnika zależy w sposób istotny od zmian wartości nieruchomości.

4.6.1. Powyższa rekomendacja odnosi się w szczególności do finansowania przez bank nabycia, budowy, adaptacji itp. nieruchomości komercyjnych. W takim przypadku, bank, analizując wniosek kredytowy, powinien zwracać szczególną uwagę na: źródła spłaty kredytu (np. umowy czynszowe podpisane przed rozpoczęciem lub w trakcie realizacji inwestycji), warunki umów o najem.

4.6.2. Oceniając posiadaną w portfelu ekspozycję kredytową zabezpieczoną hipotecznie bank powinien dokonać oceny struktury prawno-finansowej projektu inwestycyjnego, biorąc pod uwagę zawarte i obowiązujące umowy i wiążące oświadczenia minimalizujące poszczególne rodzaje ryzyka projektu, ze szczególnym uwzględnieniem założeń finansowych projektu, które stanowiły podstawę udzielenia kredytu, pożyczki, itp.

V. Relacje z klientami

Poniższe rekomendacje oraz wyjaśnienia odnoszą się do przypadków, w których klientami banków są konsumenci.

5.1. Rekomendacja 19

Bank powinien dołożyć wszelkich starań, aby przekazywane klientom informacje były zrozumiałe, jednoznaczne i czytelne.

5.1.1. Dotyczy to informacji przedstawianych zarówno przed, jak i po podpisaniu umowy. Bank powinien uwzględnić poziom wiedzy klienta, który w większości przypadków nie jest specjalistą z dziedziny bankowości.

5.1.2. Bank powinien regularnie dostarczać swoim klientom wszelkich informacji dotyczących warunków oraz praw i obowiązków wynikających z umowy. W szczególności, w formie pisemnej, klient powinien być informowany o wszelkich zmianach, które wpływają bezpośrednio na warunki umowy kredytowej. Za zgodą klienta informacje te mogą być przekazywane w innej niż pisemna formie (np. poprzez internet).

5.1.3. Bank powinien przedstawiać kredytobiorcom informacje o całkowitym koszcie kredytu oraz rzeczywistej rocznej stopie procentowej uwzględniające koszty znane w momencie zawarcia umowy. Służyć temu powinno również zamieszczanie w ogłoszeniach i reklamach dotyczących kredytu, zawierających warunki udzielania kredytu rzeczywistej rocznej stopy procentowej, wyliczonej od całkowitego kosztu kredytu.

5.1.4. Bank powinien także przedstawić klientowi wszelkie dodatkowe informacje związane z ekspozycją kredytową zabezpieczoną hipotecznie o jakie poprosi klient, o ile ich podanie nie jest sprzeczne z przepisami ustawy Prawo bankowe, dotyczącymi tajemnicy bankowej, ustawy o ochronie danych osobowych oraz wewnętrznymi regulaminami.

5.1.5. Rekomenduje się, aby banki w pierwszej kolejności oferowały klientom kredyty, pożyczki lub inne produkty w złotych. Bank może złożyć klientowi ofertę kredytu, pożyczki lub innego produktu w walucie obcej lub indeksowanego do waluty obcej dopiero po uzyskaniu od klienta banku pisemnego oświadczenia, potwierdzającego, że dokonał on wyboru oferty w walucie obcej lub indeksowanej do waluty obcej, mając pełną świadomość ryzyka związanego z kredytami, pożyczkami i innymi produktami zaciąganymi w walucie obcej lub indeksowanymi do waluty obcej.

5.1.6. Bank powinien posiadać sporządzone w formie pisemnej, procedury wewnętrzne określające sposób i zakres informowania każdego klienta zaciągającego kredyt lub pożyczkę oprocentowane zmienną stopą procentową o związanym z tym ryzyku, jak i jego konsekwencjach. Wszystkie pytania i wątpliwości w tym zakresie powinny zostać wyjaśnione klientowi przez odpowiednio wyszkolonego pracownika, posiadającego niezbędną wiedzę na temat zagrożeń związanych z ryzykiem stopy procentowej ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Zaleca się, aby klient zaciągający kredyt lub pożyczkę oprocentowane zmienną stopą procentową podpisał oświadczenie, iż został poinformowany przez bank o ponoszeniu ryzyka stopy procentowej oraz, że jest świadomy jego ponoszenia. Powyższe zasady odnoszą się również do innych niż kredyty i pożyczki ekspozycji kredytowych.

5.1.7. Rekomenduje się, aby bank przedstawiając klientowi ofertę kredytu, pożyczki lub innego produktu, w walucie obcej lub indeksowanego do waluty obcej informował klienta o kosztach obsługi ekspozycji kredytowej w wypadku niekorzystnej dla klienta zmiany kursu walutowego, Informacje takie mogą być przekazane na przykład w postaci symulacji wysokości rat kredytu. Informacje przekazywane klientowi powinny w szczególności zawierać:

a. Koszty obsługi ekspozycji kredytowej przy aktualnym poziomie kursu złotego do waluty ekspozycji kredytowej, bez zmian poziomu stóp procentowych.

b. Koszty obsługi ekspozycji kredytowej, przy założeniu, że stopa procentowa dla waluty ekspozycji kredytowej jest równa stopie procentowej dla złotego, a kapitał ekspozycji kredytowej jest większy o 20%.

c. Koszty obsługi ekspozycji kredytowej przy deprecjacji kursu złotego do waluty ekspozycji kredytowej w skali odpowiadającej różnicy między maksymalnym i minimalnym kursem złotego do waluty ekspozycji kredytowej w ciągu ostatnich 12 miesięcy, bez zmian poziomu stóp procentowych.

5.1.8. Rekomenduje się, aby bank przedstawiając klientowi ofertę kredytu, pożyczki lub innego produktu, oprocentowanego zmienną stopą procentową informował klienta o kosztach obsługi ekspozycji kredytowej w wypadku niekorzystnej dla klienta zmiany poziomu stopy procentowej, od której zależy oprocentowanie ekspozycji kredytowej. Informacje takie mogą być przekazane na przykład w postaci symulacji wysokości rat ekspozycji kredytowej. Informacje przekazywane klientowi powinny w szczególności zawierać:

a. Koszty obsługi ekspozycji kredytowej przy aktualnym poziomie stopy procentowej, od której zależy jej oprocentowanie.

b. Koszty obsługi ekspozycji kredytowej przy wzroście stopy procentowej, od której zależy jej oprocentowanie o 400 pb.

c. Koszty obsługi ekspozycji kredytowej przy wzroście stopy procentowej, od której zależy jej oprocentowanie w skali odpowiadającej różnicy między maksymalnym i minimalnym poziomem stopy procentowej w ciągu ostatnich 12 miesięcy.

5.2. Rekomendacja 20

W relacjach z klientami, w obszarze działalności związanej z ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie bank powinien stosować zasady profesjonalizmu, rzetelności, staranności oraz najlepszej wiedzy.

5.2.1. Umowa o kredyt powinna być zawarta w formie pisemnej, a kredytodawca zobowiązany jest wręczyć kredytobiorcy umowę przy jej zawarciu. Wskazane jest aby, poza elementami wskazanymi w art. 69 ustawy Prawo bankowe, umowa zawierała:

a) opłaty oraz inne koszty związane z udzieleniem kredytu, w tym opłatę za rozpatrzenie wniosku kredytowego oraz przygotowanie i zawarcie umowy kredytowej, będące elementem całkowitego kosztu kredytu oraz warunki ich zmian,

b) informacje o całkowitym koszcie kredytu i rzeczywistej rocznej stopie procentowej, uwzględniające koszty znane w momencie zawarcia umowy,

c) łączną kwotę wszystkich należności, do których zapłaty zobowiązany jest kredytobiorca (z wyłączeniem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie opartych o zmienne oprocentowanie),

d) informację o uprawnieniach i skutkach przedterminowej spłaty kredytu,

e) informację o terminie i sposobie wykonania uprawnienia do odstąpienia od umowy przez kredytobiorcę,

f) informację o skutkach niedotrzymania warunków umowy, w szczególności w zakresie sposobu i terminów spłaty ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie.

5.2.2. W każdej umowie, która dotyczy walutowych ekspozycji kredytowych powinny znaleźć się co najmniej zapisy dotyczące:

a) wartości ekspozycji kredytowej w walucie obcej (w przypadku ekspozycji kredytowych indeksowanych kursem waluty obcej dopuszcza się poinformowanie klienta o wysokości ekspozycji kredytowej i wysokości rat kapitałowo-odsetkowych w walucie obcej odrębnie po wypłacie kredytu),

b) wysokości rat kapitałowych i rat odsetkowych w walucie obcej,

c) sposobów i terminów ustalania kursu wymiany walut, na podstawie którego, w szczególności, wyliczana jest wartość rat kapitałowo-odsetkowych,

d) informacji, że zmiana kursu walutowego będzie miała wpływ na wartość ekspozycji kredytowej oraz wysokość rat kapitałowo-odsetkowych,

e) warunków i konsekwencji zmiany waluty ekspozycji kredytowej.

5.2.3. W każdej umowie, która dotyczy ekspozycji kredytowych oprocentowanych zmienną stopą procentową powinny znaleźć się co najmniej zapisy dotyczące:

a) sposobów i terminów ustalania stopy procentowej, na podstawie której wyliczana jest wysokość rat kapitałowo-odsetkowych,

b) informacji, że zmiana stopy procentowej będzie miała wpływ na wartość ekspozycji kredytowej oraz wysokość rat kapitałowo-odsetkowych,

c) warunków i konsekwencji zmiany sposobu oprocentowania.

SPIS TREŚCI

Wstęp	2
Słowniczek pojęć	5
Spis rekomendacji	7
I. Zarządzania	10
II. Kontrola ryzyka	13
III. Ryzyko kursowe i ryzyko stopy procentowej dłużnika	18
IV. Zabezpieczenia	20
V. Relacje z klientami	26

Opracowano:
w Wydziale Regulacji Ostrożnościowych
Biura Polityki Nadzorczej GINB

Aprobował:
Wojciech Kwaśniak
Generalny Inspektor Nadzoru Bankowego