



KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Zastępca Przewodniczącego
Wojciech Kwaśniak

DRB/DRB_I/7111/16/1/2015

Warszawa, 30 / 11 / 2015 r.

Prezisi Zarządów Banków

Dyrektorzy Oddziałów

Instytucji Kredytowych

W ostatnim czasie zostały opublikowane wypowiedzi przedstawicieli niektórych banków błędnie interpretujące postanowienia Rekomendacji S *dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie*. Dotyczą one wymaganej wysokości i formy wkładu własnego, jakie będą wymagane od 1 stycznia 2016 r. W związku z tym przedstawiam poniższe stanowisko w omawianej sprawie.

W Rekomendacji S wskazano, że zgodnie z rekomendacją szczegółową 15.7 dla ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie powstałych w okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. wartość wskaźnika LtV nie powinna przekraczać poziomu:

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

Przywołana rekomendacja szczegółowa jednoznacznie określa warunki, pod którymi bank od 1 stycznia 2016 r. będzie miał możliwość zastąpienia części wkładu własnego klienta „odpowiednim ubezpieczeniem” czy też „dodatkowym zabezpieczeniem”. Zwracam uwagę, że w sprawie instrumentów spełniających oczekiwania nadzoru, które bank może wykorzystać jako zabezpieczenie, skierowałem do banków pismo (DRB/DRB I/7111/7/8/2015) z dnia 29 maja 2015 r. Odniosłem się w nim do możliwości traktowania jako zabezpieczenie środków zgromadzonych w ramach IKE lub IKZE.

Zwracam uwagę, że celem zwiększania wkładu własnego nie jest lepsze zabezpieczenie banku, ale zwiększenie zaangażowania klienta w momencie udzielania kredytu. Konstrukcja przyjęta w Rekomendacji S oznacza, że od 1 stycznia 2016 roku wkład własny wzrasta do 15%, ale 5 p.p. może być odpowiednio zabezpieczone przez klienta, z wyłączeniem ryzyka banku (co w praktyce oznacza kredytowanie 90% wartości nieruchomości). Dlatego mowa jest o blokadzie środków klienta na rachunku bankowym lub zastawie na denominowanych w złotych dłużnych papierach wartościowych Skarbu Państwa lub NBP. Istotą tego zabezpieczenia jest możliwość natychmiastowego pokrycia przez bank brakującej kwoty wkładu własnego środkami klienta. Do tej samej kategorii zaliczają się środki klienta zgromadzone na rachunkach IKE lub IKZE. Ten sam charakter będzie miało zabezpieczenie polisą ubezpieczeniową. Istotne jest, że początkowe zaangażowanie klienta (wkład własny) wynosi 15%, choć środki postawione do jego dyspozycji przez bank mogą być o 5 p.p. wyższe (LtV kredytu może sięgać 90%).

Z powyższych powodów prezentowane w publikacjach opinie niektórych banków wskazujące na uznawanie za wystarczające w omawianym obszarze wyłącznie podwyższenie marży czy prowizji od udzielonego kredytu, są nieuprawnione. Takie rozwiązanie nie może być uznane za ekwiwalentne wskazanym w Rekomendacji instrumentom zastępującym częściowo wkład własny wnoszony przez klienta. Istotą wkładu własnego jest zagwarantowanie właściwego poziomu partycypacji kredytobiorcy w kredytowaniu nieruchomości. Tymczasem z treści prezentowanych publicznie opinii części banków wynika, że rozwiązanie, które banki chciałyby wprowadzić zdejmowałoby z klienta odpowiedzialność za brakujący wkład własny, a jego dodatkową konsekwencją byłoby zwiększenie kosztu kredytu. Działania podejmowane na podstawie takiego podejścia należy uznać za odejście od wyżej wspomnianych ustaleń, niezgodne z rekomendowaną dobrą praktyką rynkową w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie.

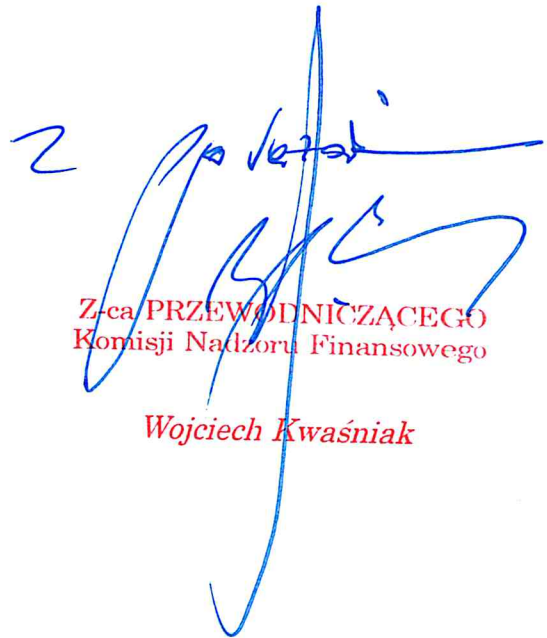
Przypominam, że projekt nowelizacji Rekomendacji S przekazany do konsultacji publicznych w dniu 20 grudnia 2012 r. umożliwił uwzględnienie wyższego limitu wskaźnika LtV jedynie w przypadku zastąpienia części wkładu własnego klienta odpowiednim ubezpieczeniem części ekspozycji przekraczającej określony limit. Przyjęta ostatecznie formuła, zakładająca poszerzenie katalogu akceptowalnych zabezpieczeń, uwzględnia postulaty zgłaszane w imieniu sektora bankowego przez Związek Banków Polskich w toku prac nad nowelizacją Rekomendacji S. Zwracam uwagę, że nie było wśród nich propozycji utrzymania 90% wkładu własnego w zamian za podniesienie marży kredytu. Wyjaśniam też, że ten postulat nie zostałby uwzględniony.

Należy podkreślić, że polityka banków w omawianym obszarze będzie przedmiotem oceny dokonywanej podczas czynności nadzorczych i powinna uwzględniać bieżące oraz przyszłe potrzeby danego banku związane ze zbudowaniem odpowiedniej jakości portfela

kredytowego o parametrach pozwalających bankowi na swobodny wybór sposobów refinansowania długoterminowego udzielonych kredytów zabezpieczonych hipotecznie.

Ponadto podkreślam, że korzystanie z możliwości zastąpienia części wkładu własnego klienta „odpowiednim ubezpieczeniem” powinno odbywać się z zachowaniem zasad wskazanych w Rekomendacji U *dotyczącej dobrych praktyk w zakresie bancassurance*.

UKNF oczekuje, że banki niezwłocznie przeanalizują swoją politykę kredytową oraz stosowaną praktykę w omawianym obszarze i, w razie konieczności, podejmą stosowne działania korygujące.



Z-ca PRZEWODNICZĄCEGO
Komisji Nadzoru Finansowego
Wojciech Kwaśniak