

Warszawa, dnia 02 grudnia 2019 roku



Sz. P. Jacek Jastrzębski
Przewodniczący
Komisji Nadzoru Finansowego
ul. Piękna 20
00-549 Warszawa

Stanowny Panie,

Niestety nie odnotowaliśmy stanowiska Komisji Nadzoru Finansowego odnośnie uwag Polskiej Izby Rzecznawstwa Majątkowego do projektu nowelizacji Rekomendacji S i naszej propozycji konsultacji w zakresie oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości, zawartych w piśmie z dnia 12 czerwca 2019 roku.

W związku ze zbliżającym się końcem 2019 roku i, jak rozumiemy, nadal trwającymi pracami nad przedmiotowym dokumentem, chcielibyśmy jeszcze raz podsumować stanowisko Izby oraz zaapelować o wysłuchanie środowiska rzeczoznawców majątkowych w sprawie zapisów projektu Rekomendacji, mających wpływ na bezpieczeństwo działalności banków zaangażowanych w ekspozycje kredytowe i jednocześnie bezpośrednio dotyczących naszej grupy zawodowej. Szczególnie dotyczy to zarekomendowania przez KNF wyłącznie metod statystycznych i analiz rynku nieruchomości do oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości aktualnej na moment udzielenia kredytu (pkt. 24 projektu nowelizacji Rekomendacji S).

Stanowisko Izby jest następujące:

1. Przepisy prawa europejskiego i polskiego wyraźnie wskazują, iż podstawą wartościowania nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności jest wycena sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego (Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, ze zmianami).

Wobec powyższego, żadne dyrektywy interpretacyjne, bez względu na intencje, nie mogą naruszać obowiązujących przepisów prawa. Nie mogą także pod pozorem oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości umożliwiać zastępowania wycen wartości nieruchomości uproszczonymi analizami sporządzonymi z wykorzystaniem metod statystycznych, w szczególności na moment udzielenia

ul. Pańska 73 I. 110, 00-834 Warszawa
e-mail: sekretariat@pirm.pl www.pirm.pl

NIP: 9522063903 REGON: 141700923 KRS: 0000320717
miejsce rejestracji: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS

kredytu.

Aktualnie w Polsce jest ponad 7.500 rzeczoznawców majątkowych. Z tej liczby w okresie ostatnich 20 lat duża część została przeszkolona przez sektor bankowy w zakresie wykonywania wycen do celów zabezpieczenia wiarygodności, dzięki czemu realizacja wyceny jest przeprowadzana bardzo sprawnie i bez jakichkolwiek opóźnień w procesie analizy i przyznawania kredytów.

2. Rozumiemy zasadność wprowadzenia metod statystycznych na potrzeby monitorowania wartości nieruchomości dla udzielonych kredytów, o którym mowa w art. 208 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych zmieniającego Rozporządzenie (UE) nr 648/2012, w którym dopuszczono wykorzystywanie tych metod do monitorowania wartości nieruchomości i określania nieruchomości wymagających aktualizacji wyceny.

Zdajemy sobie sprawę, że banki powinny posiadać i stosować instrumenty oceniające i ograniczające ryzyko związane z poszczególnymi nieruchomościami, które stanowią zabezpieczenie ekspozycji kredytowych. Dlatego też Izba stoi na stanowisku, iż metody statystyczne mogą mieć zastosowanie do okresowej oceny zabezpieczenia dla kredytów, które już zostały udzielone. Natomiast na moment udzielenia kredytu po raz pierwszy, powinien być to operat szacunkowy, uwzględniający szeroki kontekst otoczenia rynkowego oraz zapewniający weryfikację stanu nieruchomości przez osobę niezależną i z wysokimi specjalistycznymi kwalifikacjami.

Udzielenie kredytu zabezpieczonego na nieruchomości wiąże się zazwyczaj z finansowaniem długoterminowym, które obarczone jest specyficznym ryzykiem związanym z naturalną cyklicznością rynku nieruchomości oraz trudnościami w zakresie ewentualnego skutecznego postępowania egzekucyjnego. Biorąc pod uwagę różnorodność aspektów mających wpływ na wartość nieruchomości oraz ich wielowątkowość, niewątpliwie można uznać, że jest to proces bardzo złożony, wymagający w każdym przypadku zastosowania indywidualnego podejścia oraz wiedzy eksperckiej. Żaden model statystyczny nie jest w stanie w pełni odwzorować wpływu indywidualnych cech nieruchomości na jej wartość, tak więc dokonywanie przez bank oszacowania możliwej do uzyskania wartości w oparciu o metody statystyczne lub na podstawie analizy rynku nieruchomości, znacznie zwiększa ryzyko posiadania nieadekwatnego zabezpieczenia.

Obecnie prowadzone bazy danych o nieruchomościach nie posiadają wystarczających danych historycznych pozwalających właściwie określać parametry do budowania modeli statystycznych, a ponadto w bazach tych brak jest istotnych informacji mogących mieć znaczny wpływ na szacowaną wartość zabezpieczenia (np. parametrów dotyczących powierzchni użytkowych). Od lat podejmowane są próby usystematyzowania informacji o nieruchomościach (ostatnio w Ministerstwie Cyfryzacji), jednakże bez znaczących sukcesów. Brak szczegółowych informacji o nieruchomościach oraz lokalnych rynkach uniemożliwia przyjęcie do analiz statystycznych nieruchomości podobnych i może istotnie wpłynąć na błędne oszacowanie możliwej do uzyskania wartości zabezpieczenia. Rzeczoznawca majątkowy posiada szeroką wiedzę o lokalnym rynku i potrafi w sposób adekwatny określić cechy wpływające na wartość danej nieruchomości oraz przypisać im odpowiedni udział, a także zidentyfikować ryzyka związane z nieruchomością. Należy ponadto zwrócić uwagę, że rzeczoznawca majątkowy wykonując wycenę odnosi się również do bieżącej sytuacji na lokalnym rynku, co nie jest możliwe przy zastosowaniu modeli. Na wartość nieruchomości oraz ryzyko związane z jej płynnością mogą mieć znaczny wpływ chociażby inwestycje realizowane w sąsiedztwie (niewidoczne dla baz statystycznych), których nieuwzględnienie w wartości bądź ryzykach, może spowodować przyjęcie na zabezpieczenie nieruchomości, której zbycie będzie niemożliwe lub będzie wymagało znacznej korekty przyjętej wartości zabezpieczenia. Przykładami mogą być np. budowa oczyszczalni ścieków/wysypiska śmieci, przebudowa drogi powodująca znaczne ograniczenia w dostępie do nieruchomości lub realizacja inwestycji, która spowoduje istotny wzrost podaży nieruchomości podobnych, a w konsekwencji może wpłynąć na obniżenie wartości nieruchomości ze względu na mniejszy popyt.

3. Od jakiegoś czasu zadajemy sobie pytanie, o dalszą kondycję rynku nieruchomości w kontekście spowolnienia gospodarczego. Nie ulega wątpliwości, iż obecnie jesteśmy na szczycie dobrej koniunktury na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Oprócz tradycyjnych produktów nieruchomościowych, takich jak mieszkania i domy na potrzeby własne, coraz większe znaczenie nabiera rynek mieszkań na wynajem, w tym dzielenie na pokoje, rynek nieruchomości wakacyjnych, condo i apartoteli, rynek flipów – lokali kupowanych do remontu a następnie do odsprzedaży, itp. W związku z tym pojawiły się rzesze inwestorów indywidualnych nabywających nieruchomości, często przy pomocy kredytów. Ekspertci wskazują, iż następuje nasycenie rynku niektórymi produktami, co widać chociażby po nasileniu

działań marketingowych deweloperów z segmentu condohoteli. Wyhamowanie w tym segmencie rynku wzmocniła jeszcze kampania dotycząca ryzyk inwestowania w tego typu produkty, przeprowadzona przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumenta oraz Komisję Nadzoru Finansowego. Ponadto reprezentowana przez Pana Prezesa instytucja wykazała się daleko idącą ostrożnością jeśli chodzi o prace polskich banków nad wprowadzeniem do oferty kredytów mieszkaniowych, w których zdolność kredytowa klienta uwzględniałaby oczekiwane przychody z najmu nabywanych lokali.

Wobec powyższego jest niezrozumiałe, iż Komisja z daleko posuniętą rezerwą odnosi się do uczestnictwa rzeczoznawców majątkowych w wycenie zabezpieczenia na początkowym etapie udzielania kredytu bankowego. Wydaje się, iż niewielki koszt wykonania wyceny w relatywnie krótkim terminie nie powinien mieć wpływu na działania banku biorąc pod uwagę długoterminowy charakter zaangażowania finansowego. Doraźne uniknięcie kosztów związanych z wyceną ponoszonych przez banki oraz ułamkowe przyśpieszenie procesu udzielania kredytów, nie mogą stanowić podstawy do rezygnacji z poczucia bezpieczeństwa i minimalizacji ryzyka.

Sądzymy, iż opinia niezależnego rzeczoznawcy ma duże znaczenie na etapie udzielania kredytu, podczas gdy w przypadku dalszego monitorowania wartości mogłyby mieć zastosowanie metody statystyczne. Obawiamy się, iż w dobie zwiększania zysków za wszelką cenę, istotne dla gospodarki instytucje finansowe nie mogą stracić z oczu szeroko rozumianego interesu Państwa, a nierozważna ocena ryzyka kredytowego, w tym wynikająca z niewłaściwej oceny zabezpieczenia z pominięciem obiektywnej opinii rzeczoznawcy majątkowego, może stanowić jeden z powodów kryzysu na rynku nieruchomości i generalnie na rynku finansowym. Rok 2008 stanowił tu dobry przykład.

4. Pominięcie operatu szacunkowego jako źródła danych stosowanych przy ocenie wartości zabezpieczenia na nieruchomości może działać również na szkodę kredytobiorcy, którzy mają prawo do niezależnej opinii odnośnie wartości kredytowanej nieruchomości. W sytuacji, kiedy to banki będą oceniać wartość zabezpieczenia metodami statystycznymi, zostanie w sposób znaczący naruszona równowaga pomiędzy bankiem a obywatelem. Kredytobiorca, o ile nie zamówi operatu szacunkowego we własnym zakresie, może być pozbawiony obiektywnej oceny zabezpieczenia, a tym samym nieświadomie narazić się na problemy ze spłatą kredytu w przyszłości.

Podsumowując powyższe, sądzimy, iż takiej organizacji, jak Komisja Nadzoru Finansowego, powołanej do nadzoru nad rynkiem finansowym, powinno zależeć na właściwym oszacowaniu wartości zabezpieczenia, co gwarantuje obiektywna i niezależna opinia rzeczoznawcy majątkowego oraz równym zabezpieczeniu interesów zarówno sektora bankowego, jak i kredytobiorców, żeby przynajmniej w tym wąskim wycinku rynku finansowego mieć pewność, iż wszystko zostało zrobione z należytą starannością.

Jako Izba gospodarcza zrzeszająca wiele podmiotów związanych z szacowaniem wartości nieruchomości i będąca reprezentantem szeroko rozumianego środowiska rzeczoznawców majątkowych apelujemy o niepomijanie opinii rzeczoznawców majątkowych, jako niezależnego elementu zabezpieczającego w procesie kredytowym. Chcielibyśmy także zadeklarować ścisłą współpracę z Komisją Nadzoru Finansowego w zakresie konsultacji wszelkich zapisów związanych z wyceną wartości zabezpieczeń w celu wsparcia działań KNF służących prawidłowemu funkcjonowaniu rynku finansowego.



Joanna Szablowska-Chann

Prezes Zarządu

Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego

Otrzymują:

Minister Funduszy i Polityki Regionalnej

Minister Finansów

Prezes Narodowego Banku Polskiego

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

ul. Pańska 73 I. 110, 00-834 Warszawa
e-mail: sekretariat@pirm.pl www.pirm.pl

NIP: 9522063903 REGON: 141700923 KRS: 0000320717
miejsce rejestracji: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS