

Pora zacisnąć pasa

Ostatnie rekomendacje Komisji Nadzoru Finansowego – *S (II)* wraz z tegorocznym projektem zupełnie nowej *Rekomendacji S* oraz *Rekomendacja T* znacząco wpłynęły i wpłyną na rynek kredytów w Polsce. Większość banków zmieni politykę ich przyznawania, zaostrzone zostaną procedury oceny zdolności kredytowej potencjalnych kredytobiorców. A zatem – bezpieczeństwo systemu kosztem trudności w uzyskaniu kredytu przez zwykłego Kowalskiego?

Tadeusz Białek, Piotr Gałązka

Widać wyraźnie, że to kryzys i jego

skutki zmobilizowały KNF do podjęcia prewencyjnych działań nadzorczych w sektorze bankowym w Polsce. Pierwsza z dwóch – *Rekomendacja S(II)* dotycząca ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie weszła w życie prawie w całości 1 kwietnia 2009 r. Głównym motywatorem jej uchwalenia były nagłe zmiany na rynku nieruchomości, które spowodowały spadek cen rynkowych nieruchomości, a co za tym idzie, znacząco obniżyły jakość hipoteki jako skutecznego zabezpieczenia ekspozycji kredytowych banków.

Rekomendacja T, która częściowo weszła w życie w sierpniu br., zobowiązuje banki do stosowania dobrych praktyk odnośnie poprawnego zarządzania i oceny ryzyka detalicznych ekspozycji kredytowych. W opinii Komisji Nadzoru Finansowego u podstaw jej przyjęcia stał brak właściwych parametrów przyjmowanych do oceny zdolności i wiarygodności kredytowej oraz nieprawidłowa identyfikacja i pomiar ryzyka przez banki. Zwłaszcza zaś dopuszczanie do akceptowania nadmiernego poziomu obciążenia dochodu klientów

obsługą zadłużenia (przekredytowanie), co może bezpośrednio godzić w interesy depozytariuszy, gdy duża część kredytobiorców nie będzie w stanie prawidłowo obsługiwać wierzytelności banku z tytułu kredytów.

Pod koniec lipca bieżącego roku KNF przedstawiła projekt nowej *Rekomendacji S*, „dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi finansującymi nieruchomości oraz zabezpieczonymi hipotecznie”. Ten projekt to kolejna regulacja ostrożnościowa dotycząca polityki kredytowej banków w Polsce, stanowiąca ujednoczenie postanowień dotychczasowej *Rekomendacji S(II)* z zaleceniami *Rekomendacji T*.

Warto zatem przybliżyć najistotniejsze postanowienia obydwu rekomendacji, odnoszących się w większości do tego samego zagadnienia – określenia norm ostrożnościowych w polityce kredytowej banków.

Projekt nowej Rekomendacji S

Jej postanowienia stanowią „ramy dla poprawnej identyfikacji, zarządzania i nadzoru ryzyka ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości oraz procesu zabezpieczania ekspozycji kredytowych na nieruchomościach”. W projekcie opisano nie tylko ryzyka dotyczące hipoteki jako zabezpieczenia udzielonego kredytu, lecz wszystkie wiążące się z zawartą umową kredytową – takie jak ryzyko kursowe, zmiany stóp procentowych czy prawne.

Projekt jest uzupełnieniem *Rekomendacji T* i w wielu szczegółowych wskazaniach odnaleźć można odniesienia do tej

wcześniejszej regulacji. Nakazuje m.in. dostosować politykę zarządzania detalicznymi ekspozycjami kredytowymi, a także limity i wymagania ograniczające ryzyko kredytowe do całego portfela oraz poszczególnych rodzajów ekspozycji kredytowych w zakresie ekspozycji finansujących nieruchomości do wymogów zawartych w *Rekomendacji T*.

W zakresie limitów ograniczających ryzyko walutowe bank – zgodnie z projektowaną rekomendacją – oprócz ograniczania ekspozycji poszczególnych kredytobiorców na ryzyko walutowe, powinien wprowadzić wewnętrzny limit udziału detalicznych ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości otwartych na ryzyko walutowe, który nie może być wyższy niż 50 proc. tego portfela kredytowego. W praktyce oznacza to, że jedynie maksymalnie połowa kredytów przeznaczonych na detaliczne finansowanie nieruchomości będzie mogła być przyznana w walucie innej niż złoty.

Również w przypadku zasad analizy wniosków kredytowych, oceny ryzyka i podejmowania decyzji kredytowej oraz monitorowania ekspozycji kredytowej finansującej nieruchomości projekt nakazuje bankom stosować przepisy *Rekomendacji T*.

Przy ocenie zdolności kredytowej projekt w rekomendacji jedenastej odnosi się do odpowiednich regulacji *Rekomendacji T*. Chodzi tutaj zwłaszcza o kredyty w walutach obcych, dla których zdolność kredytowa powinna być badana przy założeniu, że stopa procentowa dla kredytu walutowego jest co najmniej równa stopie procentowej dla kredytu w złotych, a kapitał kredytu stanowiący podstawę obliczenia zdolności kredytowej większy o 20 proc. Ma to, rzecz jasna, na celu ograniczenie ryzyk związanych ze zmianą kursów walutowych i zmianą stóp procentowanych.

Oprócz powyższych wymogów, projekt rekomendacji wprowadza dodatkową, niezwykle restrykcyjną regułę przy badaniu zdolności kredytowej. W przypadku przewidywanego okresu spłaty ekspozycji kredytowej dłuższego niż 25 lat bank powinien przyjmować w procesie oceny zdolności kredytowej okres spłaty 25 lat. Wprowadzenie w życie tego wymogu nie tylko ograniczy liczbę potencjalnych kredytobiorców, gdyż w chwili obecnej większość kredytów detalicznie finansujących nieruchomości jest spłacana

w okresie 30 lat lub dłuższym. Dodatkowo projektowana rekomendacja nakazuje bankowi brać pod uwagę prawdopodobną zmianę poziomu dochodów kredytobiorcy, jeśli okres spłaty ekspozycji wykracza poza wiek uprawniający do nabycia uprawnień emerytalnych. Przy tym ostatnim wymogu pojawia się wiele wątpliwości, m.in. trudności z obliczeniem wieku emerytalnego dla niektórych grup zawodowych.

Powyższe reguły ostrożnościowe spowodują, iż duża grupa potencjalnych kredytobiorców zostanie uznana za osoby nieposiadające zdolności kredytowej na zaciągnięcie kredytu hipotecznego. Chodzi tutaj zwłaszcza o osoby młode, chcące za jego pomocą kupić pierwsze mieszkanie. Dla takich osób kredyty walutowe były do tej pory bardzo popularnym produktem bankowym – dzięki niższemu niż w przypadku kredytów w złotych oprocentowaniu mogły go wziąć osoby, które nie miały zdolności dla kredytu złotówkowego (oprocentowanego znacznie wyżej niż np. kredyt we frankach szwajcarskich czy euro). W chwili obecnej, gdy zdolność kredytowa obliczana będzie w oparciu o krótszy okres spłaty ekspozycji kredytowej, a także z uwzględnieniem podwyższonej sumy kapitału kredytu oraz stopy procentowej tak jak przy kredycie złotówkowym, dużej grupie potencjalnych kredytobiorców możliwość wzięcia kredytu np. we frankach szwajcarskich zostanie skutecznie uniemożliwiona.

Nie sposób odmówić racji uzasadnieniu wprowadzania w życie takich norm ostrożnościowych, uznać jednak należy, iż są one zbyt daleko idące. Pomimo wahań kursów i wysokości stóp procentowych w wyniku kryzysu, odsetek osób, którym z tego powodu znacząco wzrosła suma zadłużenia względem banków i którzy nie byli w stanie ponieść kosztów spłaty rat kredytu, z perspektywy całego systemu bankowego nie była aż tak wysoka, aby tak znacząco zawęzić dostęp do kredytów hipotecznych. Zwłaszcza że brak dostępności kredytów mieszkaniowych może spowodować spadek rozwoju gospodarki, w szczególności w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Na zakończenie omówienia projektu nowej *Rekomendacji S* należy podkreślić, że KNF całkowicie zrezygnowała z uregulowania w niej relacji banku z kredytobiorcami – konsumentami w rozumieniu

Kodeksu cywilnego. Ostatnia projektowana rekomendacja (20) zobowiązuje banki do przestrzegania w tym zakresie postanowień *Rekomendacji T*.

Rekomendacja T

Dotyczy dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych i zawiera dwadzieścia pięć konkretnych zaleceń. Część jej przepisów weszła w życie 23 sierpnia br., a pozostałe zaczną obowiązywać 23 grudnia 2010 r. Oceniając wpływ zamierzonych i prawdopodobnych skutków regulacyjnych na działalność sektora bankowego oraz zmianę polityki banków, warto pochylić się nad prawną oceną tej regulacji.

W *Rekomendacji T* Komisja Nadzoru Finansowego przyjęła stanowisko, że w zarządzaniu ryzykiem bank powinien uwzględniać wymóg stabilności i ostrożności. Ten zaś winien przejawiać się m.in. w uwzględnianiu w zasadach polityki kredytowej długoterminowej perspektywy zarządzania ryzykiem, wrażliwości na zmiany warunków otoczenia oraz oddziaływaniu na poziom ryzyka kredytowego poprzez wpływ na dobór klientów banku. Z tej perspektywy praktyka procesu akceptacji ryzyka niektórych banków odbiegała, w opinii KNF, od tak zdefiniowanych wymogów i prowadziła do nadmiernej ekspozycji na ryzyko.

Warto skupić się na kilku szczegółowych zagadnieniach zawartych w dokumencie, mających najbardziej istotne znaczenie z punktu widzenia skutków jego obowiązywania. Zgodnie z rekomendacją 10 banki powinny przyjmować obiektywnie bezpieczny poziom obciążenia dochodów klientów detalicznych spłatą zobowiązań kredytowych i finansowych, uwzględniając wpływ warunków makroekonomicznych na ich zdolność kredytową. Określone przez bank wewnętrzne limity odnoszące się do relacji wydatków związanych z obsługą zobowiązań kredytowych i finansowych do dochodów klienta detalicznego powinny zostać ustalone na poziomie umożliwiającym osobom zobowiązanym do spłaty ekspozycji kredytowej obsługę zobowiązań nawet w sytuacji istotnej zmiany warunków makroekonomicznych. W tym też celu 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 50 proc. dla klientów detalicznych o dochodach netto nieprzekraczających poziomu przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce, w żadnym jednak przypadku nie powinien być wyższy niż 65 proc. Zdaniem środowiska bankowego tak ustalony sztywny limit obciążeń przyczyni się, kosztem banków, do dynamicznego rozwoju niebankowych instytucji udzielających kredytu konsumenckiego, ponieważ relacje z nimi nie będą tak obciążone jak z bankami. To zaś w konsekwencji doprowadzi do obniżenia poziomu ochrony polskich kredytobiorców. Warto przy tym zauważyć, że w przypadku osób osiągających wysokie dochody ograniczenie to jest nieuzasadnione, ponieważ ich wydatki związane z utrzymaniem gospodarstwa domowego są niższe niż 50 proc. dochodu.

Rekomendacja T nadaje ogromne znaczenie ocenie zdolności kredytowej, która w świetle rekomendacji 11 powinna uwzględniać wszelkie elementy mogące mieć istotny wpływ na zdolność osób zobowiązanych do spłaty oraz obsługi zobowiązań. Przyjmowane parametry powinny być uwzględniane w formule oceny zdolności kredytowej w wysokościach ustalonych w sposób rzetelny i obiektywny. Pod uwagę brane powinny być dochody netto klienta detalicznego charakteryzujące się stabilnością w okresie spłaty kredytu, natomiast w przypadku udzielania kredytu walutowego bank powinien analizować zdolność kredytową przy założeniu, że stopa procentowa dla walutowej ekspozycji kredytowej jest równa co najmniej stopie procentowej dla kredytu złotowego, a kapitał kredytu jest większy o 20 proc.

Zakres oceny zdolności i wiarygodności kredytowej powinien uwzględniać wszystkie osoby zobowiązane do spłaty zobowiązania (rekomendacja 12), w tym także koszty ponoszone na rzecz osób pozostających na ich utrzymaniu. Przypomnijmy zatem, że zgodnie z art. 70 ust. 1 *Prawa bankowego* przez zdolność kredytową rozumie się zdolność do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami w terminach określonych w umowie. Wiarygodność kredytową *Rekomendacja T*

definiuje w słowniczku jako wynik oceny prawdopodobieństwa spłaty zobowiązania w oparciu o czynniki ilościowe i jakościowe. Przez cały okres obowiązywania umowy kredytowej odnoszącej się do detalicznej ekspozycji kredytowej bank powinien monitorować wiarygodność kredytową osób zobowiązanych do spłaty (rekomendacja 15).

W tym miejscu zwrócić należy uwagę na wątpliwości w zakresie definicji „osoby zobowiązanej do spłaty ekspozycji kredytowej”, która według słowniczka *Rekomendacji T* jest osobą, do której bank może kierować roszczenie o spłatę ekspozycji kredytowej z tytułu zawartej umowy kredytowej, w szczególności współmałżonek osoby, o ile nie jest objęty ustrojem rozdzielności majątkowej. Powyższa definicja pozostaje w sprzeczności z art. 41 ust. 1 *Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego*, który stanowi, że wierzyciel może żądać zaspokojenia także z majątku wspólnego małżonków, jeżeli małżonek zaciągnął zobowiązanie za zgodą drugiego małżonka. Bank może zatem nie być w stanie zrealizować postanowień rekomendacji, gdy drugi małżonek nie wyraził zgody na zawarcie z nim umowy. Ponadto zgodnie z art. 787 *Kodeksu postępowania cywilnego* klauzula wykonalności przeciwko małżonkowi dłużnika jest wydawana pod warunkiem wykazania, że wyraził on zgodę na czynność prawną stanowiącą podstawę egzekucji.

Rekomendacja T dużą wagę przykładającemu znaczeniu baz danych, zdefiniowanych w słowniczku jako wewnętrzne oraz zewnętrzne zbiory danych, pozwalające na gromadzenie i przetwarzanie informacji na temat ekspozycji kredytowych, historii ich spłat oraz terminowości wywiązywania się ze zobowiązań finansowych klientów banku. Jedynymi zewnętrznymi bazami danych, które spełniają powyższe kryteria są rejestry kredytowe (instytucje utworzone na podstawie art. 105 ust. 4 *Prawo bankowe* – obecnie istnieją jedynie dwie: Biuro Informacji Kredytowej SA oraz prowadzony przez Związek Banków Polskich System Bankowy Rejestr). Warto również nadmienić, że bazami danych właściwymi do oceny zdolności kredytowej nie są według wymienionej wyżej definicji biura informacji gospodarczej jako bazy nie-

przetwarzające historii spłat. Bazy biur informacji gospodarczych mogą być wykorzystywane jedynie pomocniczo. Według rekomendacji 14 banki powinny zapewnić taki sposób gromadzenia i weryfikacji informacji w tym zakresie, aby ograniczyć ryzyko niedoszacowania poziomu obciążenia spłatą. Jednym z niezbędnych działań w tym zakresie jest korzystanie z wewnętrznych i zewnętrznych baz danych o posiadanych zobowiązaniach i historii ich obsługi (na zasadzie wzajemności, tzn. także w zakresie zasilania takich baz).

Istotne znaczenie *Rekomendacja T* przykładającemu również do kwestii zabezpieczeń. Zabezpieczenia stanowią podstawowe źródło ograniczania ryzyka kredytowego. Każdy bank powinien posiadać zasady polityki i procedury w zakresie zabezpieczania detalicznych ekspozycji kredytowych (rekomendacja 17). Podstawowym źródłem spłaty są dla banku dochody klienta detalicznego lub aktywa finansowe, stąd – co bardzo istotne – zabezpieczenie ekspozycji 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 zdolności i wiarygodności kredytowej. Wątpliwości budzi natomiast postanowienie, zgodnie z którym bank powinien zapewnić możliwość kontroli zabezpieczenia poprzez uzyskanie deklaracji klienta o nieobciążeniu tegoż w trakcie trwania umowy bez zgody banku (rekomendacja 17.7). Powyższe zobowiązanie w odniesieniu do zabezpieczenia hipotecznego stoi w sprzeczności z art. 72 *Ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece*, który wyraźnie stanowi, że zastrzeżenie, przez które właściciel nieruchomości zobowiązuje się względem wierzyciela hipotecznego, że nie dokona zbycia lub obciążenia nieruchomości przed wygaśnięciem hipoteki, jest niedopuszczalne. ■

Tadeusz Bialek, dr nauk prawnych, jest radcą prawnym m.in. w Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o., Piotr Gałązka, aplikant adwokacki, jest sekretarzem Sądu Polubownego (Arbitrażowego) przy ZBP.



Organizator

BSB[®]

up to excellence



Patronat



Patronat medialny



KONFERENCJA

Ryzyko operacyjne – jak przeciwdziałać mu w praktyce?

23 listopada 2010 r.

Klub Bankowca, ul. Smolna 6

DO UDZIAŁU W KONFERENCJI ZAPRASZAMY

- Członków Zarządu
- Dyrektorów Departamentu Ryzyka Operacyjnego
- Dyrektorów Departamentu Audytu
- Analityków

W programie: narzędzia IT w zarządzaniu ryzykiem operacyjnym w bankach i instytucjach finansowych, wystąpienia wybitnych ekspertów ds. ryzyka, case study

BSB Sp. z o.o. Al. Jerozolimskie 136, 02-305 Warszawa, ul. Kasprzaka 3, 85-321 Bydgoszcz

Informacje: beata.dawidziuk@bsb.pl

rejestracja: www.bsb.pl