



Warszawa, 5 czerwca 2019 r.

Mazowieckie Stowarzyszenie
Rzecznawców Majątkowych
Ul. Hoża 66/68
00-681 Warszawa

19/MSRM/2019

Szanowny Pan
Jacek Jastrzębski
Przewodniczący Komisji Nadzoru Finansowego
Ul. Piękna 20
00-549 Warszawa

Dotyczy: projektu znowelizowanej rekomendacji „S”, zamieszczonej na stronie KNF:
https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/projekt_znowelizowanej_Rekomendacji_S_62603.pdf.

Szanowny Panie,

Chcielibyśmy odnieść się do zapisów projektu przedmiotowej rekomendacji w zakresie dotyczącym wyceny nieruchomości oraz pracy Rzecznawcy Majątkowego w tym obszarze. Mamy nadzieję, że pomimo zakończonego procesu konsultacji, nasz głos może być przydatny w dalszych pracach nad tym dokumentem.

Zgodnie z treścią przedmiotowej rekomendacji, jej celem jest:

„Celem wydania znowelizowanej Rekomendacji S jest rozszerzenie jej o zasady dotyczące zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie oprocentowanymi stałą

stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową, tak aby uwzględnić ryzyko związane z tymi kredytami oraz wskazanie, że banki powinny posiadać wśród kredytów zabezpieczonych hipotecznie na nieruchomościach mieszkalnych również takie rodzaje kredytów”.

Rekomendacja „S” nawiązuje do istotnego czynnika jakim jest wycena wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu. Na stronie 12 przedmiotowego projektu, w punkcie 24, zamieszczony jest opis „oceny wartości”, a mianowicie:

„Ocena wartości zabezpieczenia na nieruchomości – dokonywane przez bank oszacowanie możliwej do uzyskania wartości zabezpieczenia na nieruchomości danej ekspozycji kredytowej, aktualnej na moment udzielenia kredytu, lub na moment dokonania kolejnej wyceny, dokonane w oparciu o metody statystyczne lub na podstawie analizy rynku nieruchomości. Dokonywanej przez bank oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości nie należy utożsamiać ze sporządzaną przez rzeczoznawcę majątkowego wyceną nieruchomości, ze względu na inny cel tych procesów i – w konsekwencji – sposób (zasady i tryb) ich przeprowadzania.”

Uważamy, że przedmiotowy zapis jest nieprecyzyjny i można z niego wysnuć wniosek, że w sposób nieformalny do procesu udzielania kredytów wprowadzone zostaną metody statystyczne, w tym tzw. AVM (automatyczne modele wyceny), co byłoby sprzeczne z prawem (w szczególności z tzw. pakietem CRR/CRD), które wymaga w tym wypadku udziału niezależnego i wykwalifikowanego rzeczoznawcy majątkowego. Ewentualne wykorzystanie metod statystycznych prawo dopuszcza bowiem jedynie na etapie obsługi kredytu np. do dalszego monitorowania zmian wartości. Tym samym niedopuszczalne jest także konfrontowanie czy weryfikacja wycen sporządzonych przez niezależnego rzeczoznawcę z wynikami uzyskanymi za pomocą metod statystycznych. Dawałoby to bowiem metodom statystycznym przymiot swoistej „nadrzędności” nad opinią niezależnego rzeczoznawcy, co byłoby sprzeczne z prawem.

Ważne jest więc w dalszym procesie tworzenia rekomendacji jasne rozróżnienie pojęć „wartość nieruchomości,” i „wartość zabezpieczenia”.

Zgodnie z art. 208 unijnego rozporządzenia w sprawie wymogów kapitałowych (tzw CRR)¹, obowiązującego jako prawo na terenie RP.

a) „instytucje regularnie **monitorują** wartość nieruchomości: nie rzadziej niż raz w roku w przypadku nieruchomości komercyjnych i co trzy lata w przypadku nieruchomości mieszkalnych.

¹ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniającym rozporządzenie (UE) nr 648/2012

Institucje przeprowadzają częstsze monitorowanie w przypadku wystąpienia istotnych zmian warunków rynkowych;

- b) *wycena nieruchomości podlega **weryfikacji**, jeżeli informacje będące do dyspozycji instytucji wskazują, że wartość nieruchomości mogła istotnie się obniżyć w stosunku do ogólnych cen rynkowych, a weryfikację tę przeprowadza rzeczoznawca, który posiada kwalifikacje, zdolności i doświadczenie niezbędne do przeprowadzenia wyceny i który pozostaje niezależny od procesu decyzyjnego w sprawie udzielania kredytu. W przypadku kredytów przekraczających 3 mln EUR lub 5% funduszy własnych instytucji wycena nieruchomości jest weryfikowana przez takiego rzeczoznawcę przynajmniej raz na trzy lata.*

Do monitorowania wartości nieruchomości i określania nieruchomości wymagających aktualizacji wyceny instytucje mogą wykorzystywać metody statystyczne.”

Z ostatniego zdania wynika, że jedynie do monitorowania (zdefiniowanego w przepisie) można wykorzystywać metody statystyczne. Nie ma mowy o używaniu statystyki na potrzeby wyceny w związku z udzieleniem kredytu. Nie ulega zatem wątpliwości, że **a contrario wykorzystanie metod statystycznych na etapie udzielania kredytu nie jest dozwolone**. W tej sytuacji, naszym zdaniem wysoce pożądane jest jednoznaczne doprecyzowanie tej kwestii w przedmiotowej rekomendacji.

Należy zaznaczyć, że profesja rzeczoznawcy majątkowego jest istotna w procesie udzielania kredytów. Nieodpowiednie korzystanie z niezależnej i profesjonalnej wyceny było kluczowym czynnikiem prowadzącym do powstawania bańki spekulacyjnej na rynku nieruchomości i błędów kredytodawców. Obserwacje te potwierdziły w szczególności wnioski wyciągnięte przez Centralny Bank Irlandii², który badając przyczyny niedawnego kryzysu, zwrócił uwagę m.in. na nadmierne zaufanie do opartych na statystyce zautomatyzowanych modeli wyceny (AVM), nieformalnych form „wyceny” nieruchomości oraz na zjawisko nadmiernej koncentracji zleceń wyceny portfeli nieruchomości zabezpieczających wiarygodności poszczególnych banków w rękach jednej firmy wyceniającej. Niektóre z wymienionych tu zjawisk są już widoczne w Polsce, stąd reakcja KNF wydaje się być w tym zakresie wysoce wskazana. Automatyczne modele wyceny (AVM) oparte są na wątpliwych działaniach modeli statystycznych, dających w efekcie średnią cenę transakcyjną a nie wartość rynkową, sporządzaną przy założeniu podobieństwa nieruchomości przyjętych do porównań, ustaloną uznanymi metodami porównawczymi lub dochodowymi.

Jest to zatem bardzo poważna sprawa, która w swojej konsekwencji może prowadzić do kolejnego kryzysu finansowego. Ważna z naszego punktu widzenia, jako specjalistów rynku nieruchomości, ale również ważna ze strony interesów klienta i całego sektora nadzoru finansowego, ponieważ ten czysto statystyczny proces „kalkulacji” pozbawia kredytobiorcę hipotecznego „raportu specjalisty”, popartego oględzinami wycenianej nieruchomości. Szacowania ceny średniej dokonuje się bowiem zza biurka, bez oględzin wycenianej nieruchomości, która często jest dorobkiem całego życia kredytobiorcy. Pomniejszanie roli rzeczoznawców majątkowych jako uczestników posiadających walor niezależności od obydwu stron umowy kredytowej prowadzi też jednoznacznie do dalszego ograniczenia równorzędności tych stron. Zjawisko to byłoby szczególnie dotkliwe w obrocie konsumenckim, choć nie tylko.

² „Valuation Processes in the Banking Crisis – Lessons Learned – Guiding the Future”, The Central Bank of Ireland, 2011

Utrzymanie integralności zawodu rzeczoznawcy majątkowego, w znacznym stopniu przyczynia się tym samym do bezpieczeństwa rynków kredytów hipotecznych i rynku nieruchomości, ze szczególnym wpływem na kredytobiorców i prawidłowe ustalenie wartości przedmiotów zabezpieczenia wiarygodności kredytodawców.

Wyceny mają przecież pomóc zagwarantować, że kredytodawcy **odpowiednio ocenią** ryzyko związane z kredytami hipotecznymi, i pomóc chronić konsumentów przed nieodpowiedzialnym wydawaniem pieniędzy. Stąd, najbardziej odpowiednią formą wyceny jest wycena przeprowadzona przez **wykwalifikowanego rzeczoznawcę**, czego dowodzą m.in. przetoczone powyżej wnioski dotyczące przyczyn kryzysu bankowego, pokryzysowe normy ostrożnościowe wydawane przez organy Unii Europejskiej, jak też ugruntowana praktyka sektora bankowego w wielu krajach. Z tego powodu stoimy na stanowisku, że włączenie do procesu wyceny wykwalifikowanego rzeczoznawcy majątkowego daje najlepszą gwarancję uzyskania wiarygodnego wyniku ze względu na jego specjalistyczną wiedzę, znajomość rynku oraz przeprowadzane przez niego oględziny.

Inną możliwością jest wykorzystanie **zautomatyzowanych modeli wyceny (dalej „modele AVM”)**. Modele te oparte są na różnych obiektywnych czynnikach, takich jak lokalizacja, wielkość i rodzaj nieruchomości. **Wadą tych modeli jest jednak to, że stan poszczególnych nieruchomości nie jest brany pod uwagę.**

W przypadku wyceny opartej wyłącznie na modelu AVM, wykonanej bez udziału wykwalifikowanego rzeczoznawcy, istnieje realne zagrożenie, że w przypadku nieruchomości mieszkalnej, która jest w złym stanie, wycena może być zbyt wysoka. Może to oczywiście prowadzić do sytuacji, w której nabywcy lub konsumenci pożyczają sumę większą niż wynosi rzeczywista wartości ich nieruchomości. Sytuacja ta może z kolei spowodować powstanie **bańki na rynku nieruchomości.**

Poniżej przytaczamy przepisy obowiązujące na terenie Unii Europejskiej, odnoszące się do procesu wyceny i utrzymania odpowiednich standardów.

Należy podkreślić wagę Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniającej dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE (dalej zwanej **„Dyrektywą w sprawie kredytów hipotecznych”**). Przedmiotowe przepisy dotyczą obowiązku państw członkowskich do zadbania o to, aby na potrzeby **wyceny nieruchomości mieszkalnych** dla celów udzielania kredytów wykorzystywane były wiarygodne standardy wyceny. Taka wycena jest kluczowa przy określaniu wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (wskaźnika LTV, określającego stosunek wartości kredytu do wartości nieruchomości).

Dyrektywa w sprawie kredytów hipotecznych powinna być analizowana razem z międzynarodowymi standardami wyceny nieruchomości opracowanymi przez Komitet Międzynarodowych Standardów Wyceny (dalej „IVSC”), Europejską Grupę Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (dalej „TEGoVA”), do której należy Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych - w skrócie PFSRM - (Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych jest członkiem PFSRM) lub Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych (dalej „RICS”), a także „dobrymi praktykami” ogłoszonymi przez Europejski Urząd Nadzoru Bankowego (dalej „EUNB”) w odpowiedzi na Dyrektywę w sprawie kredytów

hipotecznych oraz opracowanymi przez Radę Stabilności Finansowej (dalej „FSB”) zasadami poprawnych praktyk w zakresie udzielania kredytów zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych.

W świetle powyższego, należy podkreślić, że wycena nieruchomości oparta na modelu statystycznym lub modelu AVM wiąże się z **większym ryzykiem** niż wycena wykonana przez wykwalifikowany rzeczoznawcę.

Dyrektywa w sprawie kredytów hipotecznych nie przewiduje wycen typu AVM jako (właściwej) formy wyceny. Właściwie nie wspomina nawet o modelach AVM, skupiając się wyłącznie na kompetentnych pod względem zawodowym oraz w wystarczającym stopniu niezależnych wewnętrznych i zewnętrznych rzeczoznawcach wykonujących wyceny nieruchomości.

W artykule 19 Dyrektywy w sprawie kredytów hipotecznych stwierdzono, co następuje:

„1. Państwa członkowskie zapewniają, by na ich terytoriach opracowywano wiarygodne standardy wyceny nieruchomości mieszkalnych dla celów udzielania kredytów. Państwa członkowskie nakładają na kredytodawców wymóg zapewniania, by takie standardy były stosowane podczas przeprowadzania wyceny nieruchomości lub by podejmowały rozsądne działania zmierzające do zapewnienia, by takich standardów przestrzegano, gdy wycenę przeprowadza strona trzecia. Gdy organy krajowe są odpowiedzialne za regulowanie działalności niezależnych rzeczoznawców przeprowadzających wyceny nieruchomości, zapewniają, by działali oni zgodnie z obowiązującymi przepisami krajowymi.

2. Państwa członkowskie zapewniają, by wewnętrzni i zewnętrzni rzeczoznawcy przeprowadzający wyceny byli odpowiednio wykwalifikowani i wystarczająco niezależni w procesie zawierania umów o kredyt, aby przedstawić bezstronną i obiektywną wycenę, która zostanie udokumentowana na trwałym nośniku, a także by kredytodawcy posiadali kopię tej dokumentacji.”

W tym samym duchu **artykuł 229(1) Rozporządzenia w sprawie wymogów kapitałowych** określa następujący wymóg:

„Jeżeli chodzi o zabezpieczenie w formie nieruchomości, zabezpieczenie jest wyceniane przez niezależnego rzeczoznawcę na poziomie wartości rynkowej lub poniżej tej wartości. Instytucja wymaga od niezależnego rzeczoznawcy jasnego i przejrzystego udokumentowania wartości rynkowej.

W państwach członkowskich, które w przepisach ustawowych lub wykonawczych ustanowiły rygorystyczne kryteria oceny bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, nieruchomość może być natomiast wyceniona przez niezależnego rzeczoznawcę na poziomie bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości lub poniżej tej wartości. Instytucje stawiają niezależnemu rzeczoznawcy wymóg, by nie brał pod uwagę czynników spekulacyjnych przy ocenie bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości i by udokumentował tę wartość w jasny i przejrzysty sposób.

Wartość zabezpieczenia jest wartością rynkową lub bankowo-hipoteczną wartością nieruchomości pomniejszoną tak, aby uwzględnić wyniki monitorowania wymaganego zgodnie z art. 208 ust. 3 oraz wszelkie uprzywilejowane roszczenia do nieruchomości.”

W świetle tych przepisów, należy stwierdzić, że wycena musi być wykonana przez wykwalifikowanego i niezależnego rzeczoznawcę. Zastosowanie zautomatyzowanego modelu wyceny bez zweryfikowania jego wyników przez wykwalifikowanego rzeczoznawcę nie spełnia warunków Dyrektywy w sprawie kredytów hipotecznych i Rozporządzenia w sprawie wymogów kapitałowych.

Artykuł 208 Rozporządzenia w sprawie wymogów kapitałowych określa ponadto wymagania dotyczące nieruchomości jako zabezpieczenia kredytu. Artykuł 208 (3) określa następujące wymagania dotyczące „monitorowania wartości nieruchomości” oraz „wyceny nieruchomości”:

„W odniesieniu do monitorowania wartości nieruchomości oraz wyceny nieruchomości spełnione zostają następujące wymogi:

A) instytucje regularnie monitorują wartość nieruchomości: nie rzadziej niż raz w roku w przypadku nieruchomości komercyjnych i co trzy lata w przypadku nieruchomości mieszkalnych. Instytucje przeprowadzają częstsze monitorowanie w przypadku wystąpienia istotnych zmian warunków rynkowych;

B) wycena nieruchomości podlega weryfikacji, jeżeli informacje będące do dyspozycji instytucji wskazują, że wartość nieruchomości mogła istotnie się obniżyć w stosunku do ogólnych cen rynkowych, a weryfikację tę przeprowadza rzeczoznawca, który posiada kwalifikacje, zdolności i doświadczenie niezbędne do przeprowadzenia wyceny i który pozostaje niezależny od procesu decyzyjnego w sprawie udzielania kredytu. W przypadku kredytów przekraczających 3 mln EUR lub 5 % funduszy własnych instytucji wycena nieruchomości jest weryfikowana przez takiego rzeczoznawcę przynajmniej raz na trzy lata.

Do monitorowania wartości nieruchomości i określania nieruchomości wymagających aktualizacji wyceny instytucje mogą wykorzystywać metody statystyczne.”

Zgodnie z tym przepisem metody statystyczne (w tym zautomatyzowane modele wyceny) mogą być stosowane tylko do monitorowania wartości nieruchomości oraz określania, które nieruchomości wymagają ponownej wyceny. Stosowanie takich metod nie jest jednak dopuszczalne jako forma faktycznej wyceny nieruchomości.

Podsumowanie

1. Z przedstawionej w tym dokumencie analizy należy wyciągnąć następujący wniosek – wykorzystanie modeli AVM bez ingerencji lub nadzoru wykwalifikowanego rzeczoznawcy nie spełnia **ściślejszych wymogów** artykułu 19 Dyrektywy w sprawie kredytów hipotecznych i artykułu 229(1) Rozporządzenia w sprawie wymogów kapitałowych.

2. Motyw 26 Dyrektywy w sprawie kredytów hipotecznych, dalsze przepisy wprowadzone w Rozporządzeniu w sprawie wymogów kapitałowych oraz międzynarodowo uznane standardy wyceny i wytyczne wydane przez inne instytucje (w szczególności IVSC, TEGoVA oraz RICS) potwierdzają to ustalenie poprzez jednoznaczne i konsekwentne ograniczanie wykorzystania modelu AVM do przypadków używania go jako narzędzia, z którego korzysta wykwalifikowany rzeczoznawca przeprowadzający wycenę, lub narzędzia służącego do monitorowania nieruchomości w celu identyfikacji nieruchomości, które mogą ewentualnie wymagać ponownej wyceny.

Mamy nadzieję, że powyższe uzasadnienie przyczyni się do wdrożenia jasnych zapisów w rekomendacji „S”, oraz , finalnie, przyczyni się do zwiększenia bezpieczeństwa, zarówno dla kredytobiorców jak i banków hipotecznych w procesie kredytowania nieruchomości.

W przypadku jakichkolwiek pytań, jesteśmy gotowi do dalszej współpracy.

Z wyrazami szacunku

W imieniu Zarządu Mazowieckiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych

Małgorzata Kosińska