

# **Rekomendacje dla zwiększenia bezpieczeństwa polskiego systemu bankowego poprzez rozwój rynku listów zastawnych**

## **Gdzie jesteśmy?**

## Ilustracja tematu

### Kontekst

Banki polskie są jednymi z najbezpieczniejszych kapitałowo w Europie, co przejawia się wysokim współczynnikiem wypłacalności w sektorze (średnio ponad 15% przy wymaganych 8%)

Najistotniejsze ryzyko systemowe polskiego sektora bankowego wynika ze strukturalnej luki płynności – długoterminowe kredyty (np. kredyty mieszkaniowe z 15-letnim kontraktowym tenorem zapadalności) finansowane są przez krótkoterminowe depozyty

950 mld kredytów udzielonych przez banki w Polsce finansowane jest przez:

- 780 mld depozytów rezydentów (z czego 760 mld może być wycofane w ciągu trzech miesięcy)
- 170 mld finansowania od inwestorów z zagranicy (30 mld (15%) zostało wycofane w ciągu ostatnich 2 lat)

Wycofanie depozytów rezydentów z banków lub ucieczka inwestorów zagranicznych może nie tylko zahamować akcję kredytową, ale też przełożyć się na realną gospodarkę

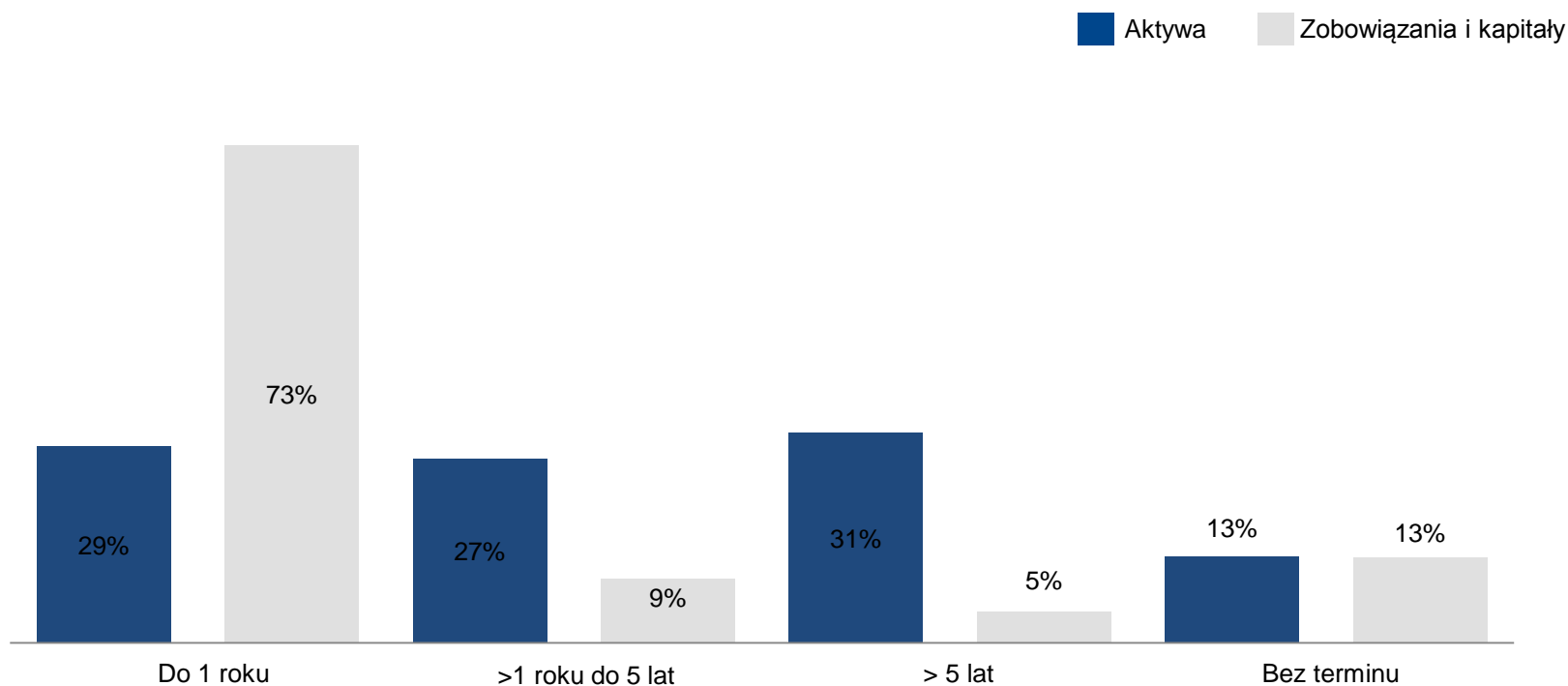
Rocznie polskie banki sprzedają ponad 30 mld kredytów hipotecznych. Obecny model ich finansowania wyczerpuje swoje możliwości, choćby ze względu na normy płynności.

Kluczem do zmniejszenia tych ryzyk jest dywersyfikacja źródeł finansowania banków poprzez umożliwienie emisji długoterminowych obligacji, które w przeciwieństwie do depozytów, nie mogą być zerwane przed terminem ich wymagalności

Hierarchia obligacji według ich bezpieczeństwa dla inwestorów (wg KNF):

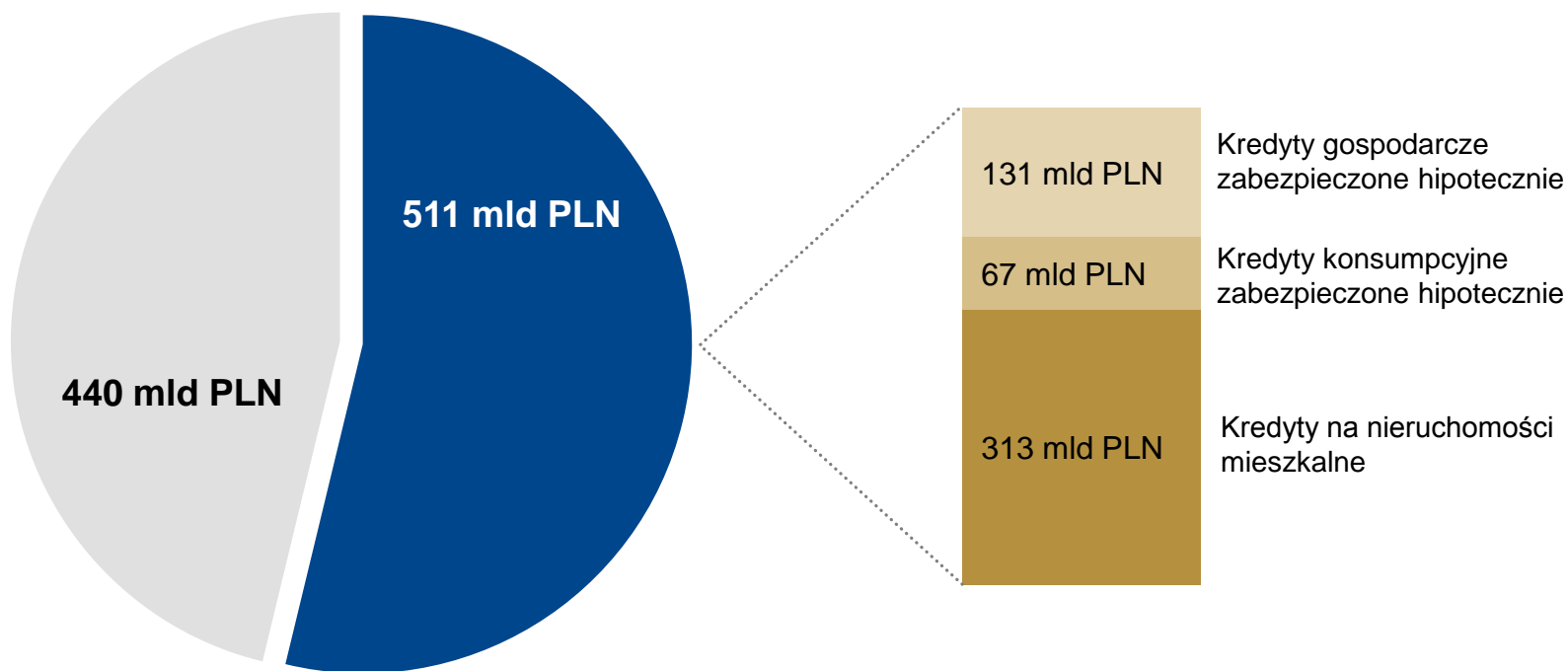
- Listy zastawne
- Transakcje sekurytyzacyjne
- Obligacje typu senior
- Obligacje podporządkowane

## Aktywom sektora bankowego z terminem zapadalności powyżej 1 roku w kwocie PLN 1,0 bln odpowiada jedynie niespełna PLN 0,4 bln takich zobowiązań



Źródło: [www.knf.gov.pl](http://www.knf.gov.pl), dane na 31.12.2013.

## Największe ryzyko wiąże się z finansowaniem długoterminowych kredytów zabezpieczonych hipotecznie, które stanowią ponad połowę należności kredytowych polskich banków



Źródło: [www.nbp.pl](http://www.nbp.pl), dane na 30.04.2014

## Potrzeba zwiększenia udziału stabilnych i długoterminowych źródeł finansowania wynika również z konieczności spełnienia wymagań CRR

$$\text{LCR} = \frac{\text{Aktywa płynne wysokiej jakości}}{\text{Całkowite wypływy netto}}$$

$$\text{NSFR} = \frac{\text{Dostępna wartość stabilnego finansowania}}{\text{Wymagana wartość stabilnego finansowania}}$$

### Cel

Utrzymywanie odpowiedniego poziomu aktywów wysokiej jakości pozwalającego na zaspokojenie potrzeb płynnościowych w horyzoncie 30 dni kalendarzowych w warunkach skrajnych

Zapewnienie właściwego poziomu finansowania długoterminowego

### Norma

100%

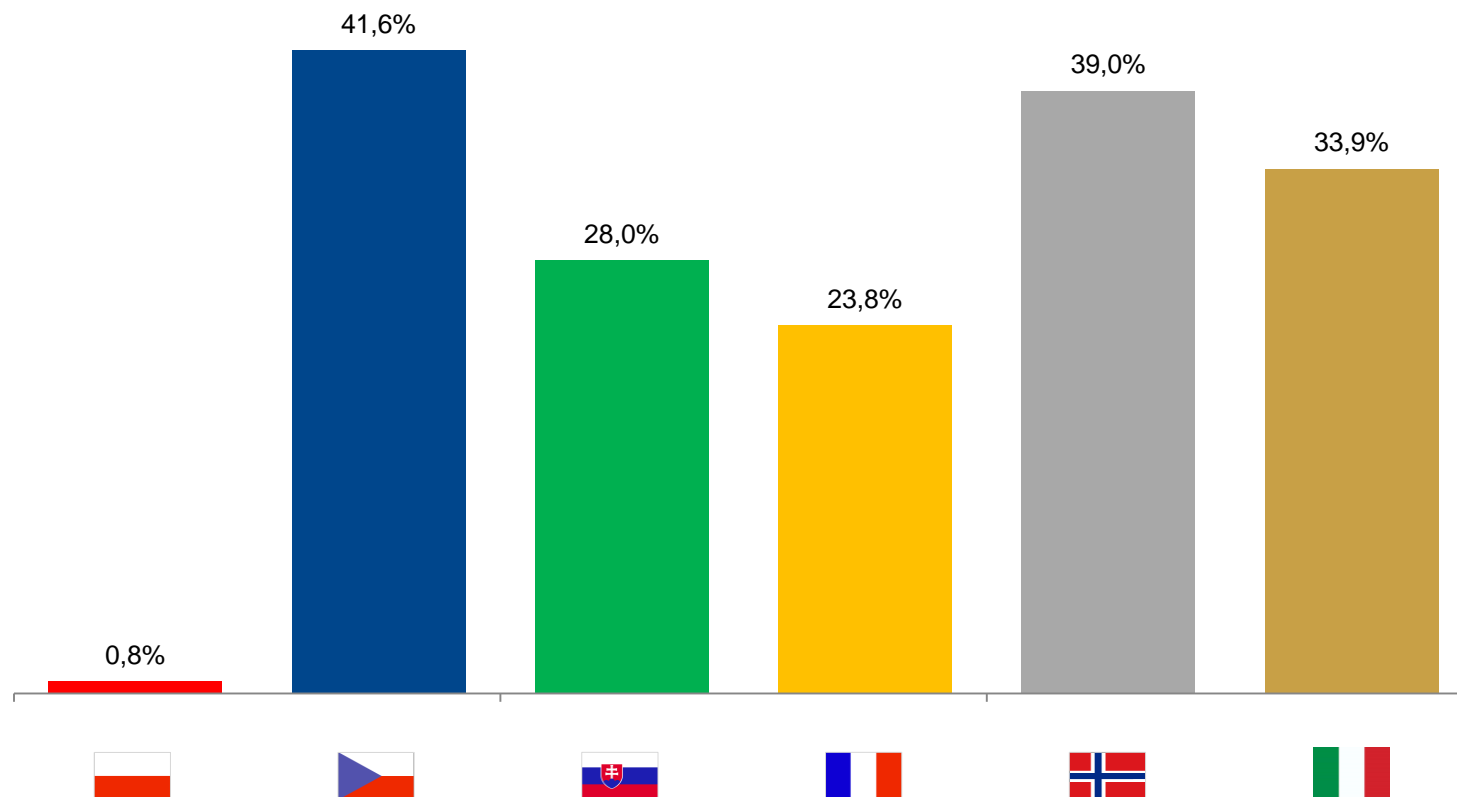
100%

### Kiedy

2015

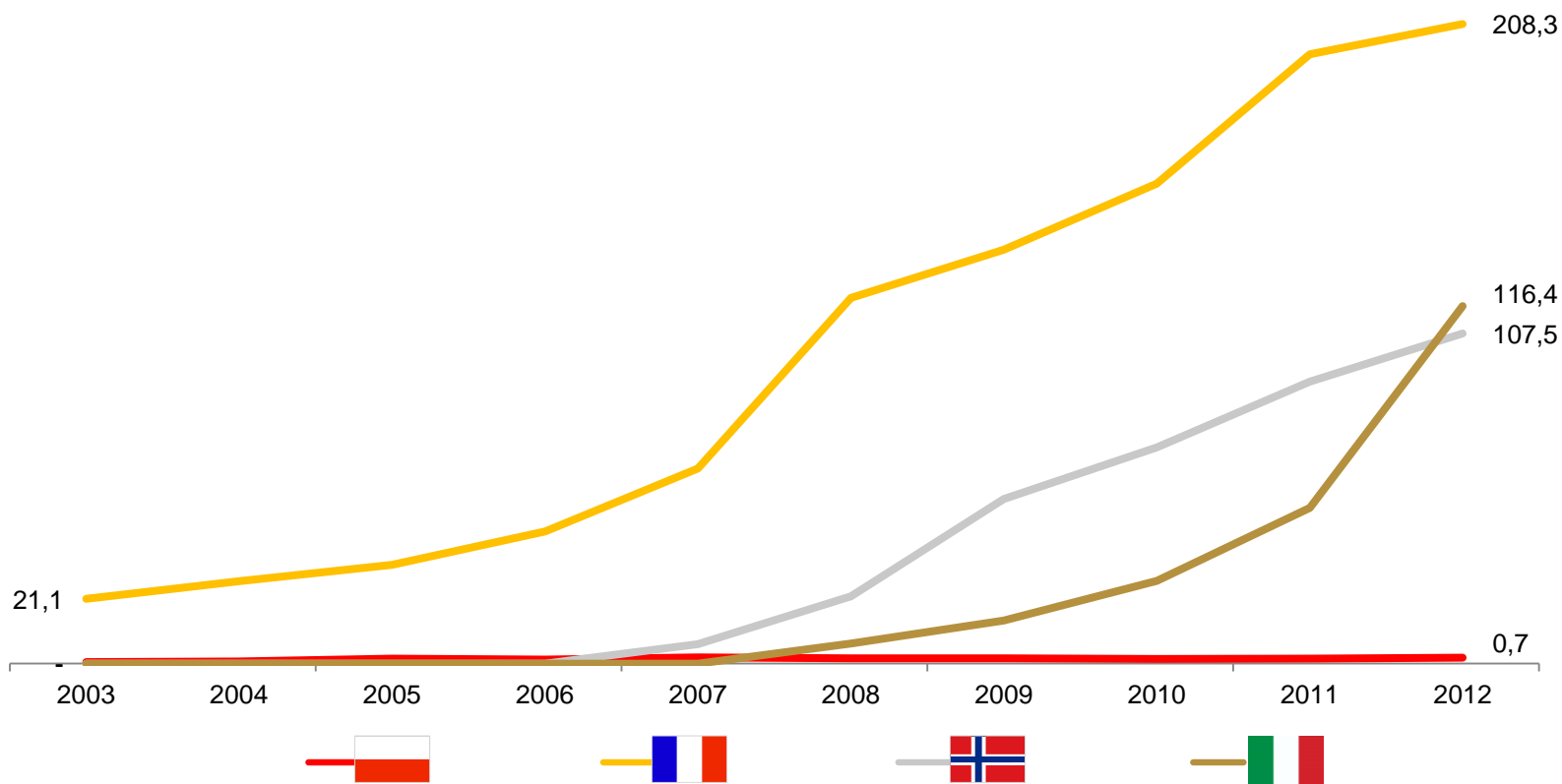
Najwcześniej 2018

## Udział hipotecznych listów zastawnych w finansowaniu kredytów hipotecznych w wybranych krajach EOG sięga 40%









Źródło: 2013 ECBC European Covered Bond FACT BOOK, ECBC Publication September 2013 – 8<sup>th</sup> edition oraz European Mortgage Federation, [www.hypo.org](http://www.hypo.org)

## Rynek hipotecznych listów zastawnych w krajach Europy Zachodniej z wielokrotnie swoją wartość pomimo kryzysu finansowego



Źródło: 2013 ECBC European Covered Bond FACT BOOK, ECBC Publication September 2013 – 8<sup>th</sup> edition oraz European Mortgage Federation, [www.hypo.org](http://www.hypo.org)

## Listy zastawne są obligacjami z zabezpieczeniem (ang. Covered bonds, niem. Pfandbriefe, fr. Obligations à l'Habitat, hisz. Cédulas)

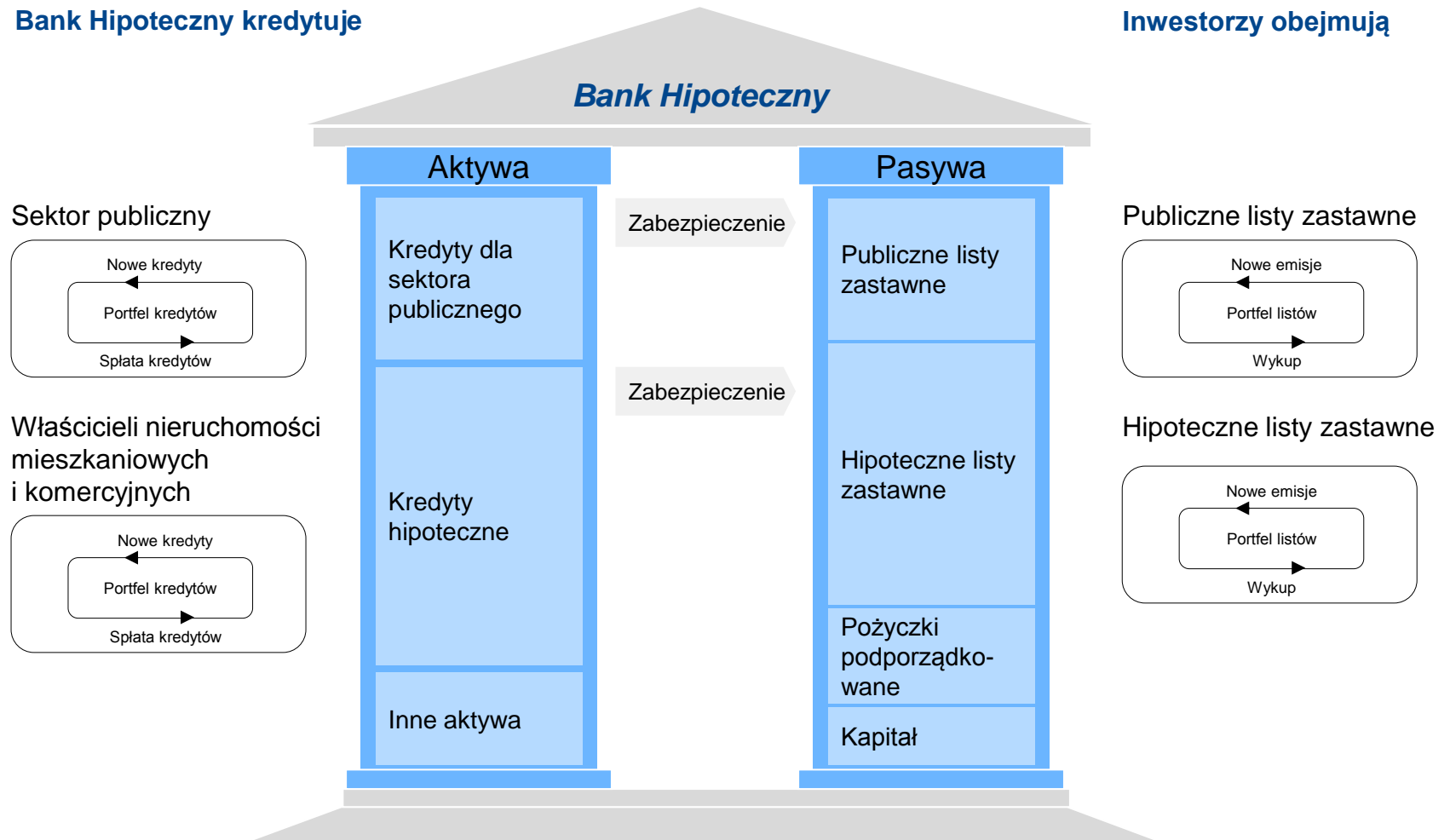
	 Senior bonds	 Asset-Backed Securities	 Covered Bonds  Pfandbriefe  Cédulas  Obligations à l'Habitat
<b>Emitent</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bank</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SPV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bank</li> </ul>
<b>Zabezpieczenie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brak</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pula kredytów nabyta przez SPV</li> <li>• Zamknięty katalog kredytów</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kredyty udzielone lub nabyte</li> <li>• Dynamiczny charakter zabezpieczenia</li> <li>• Regres do innych aktywów emitenta</li> </ul>
<b>Źródło spłaty</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieokreślone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Środki ze spłat kredytów</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieokreślone</li> </ul>
<b>Harmonogram spłat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ustalona z góry jednorazowa spłata kapitału</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pass-through</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ustalona z góry jednorazowa spłata kapitału</li> </ul>



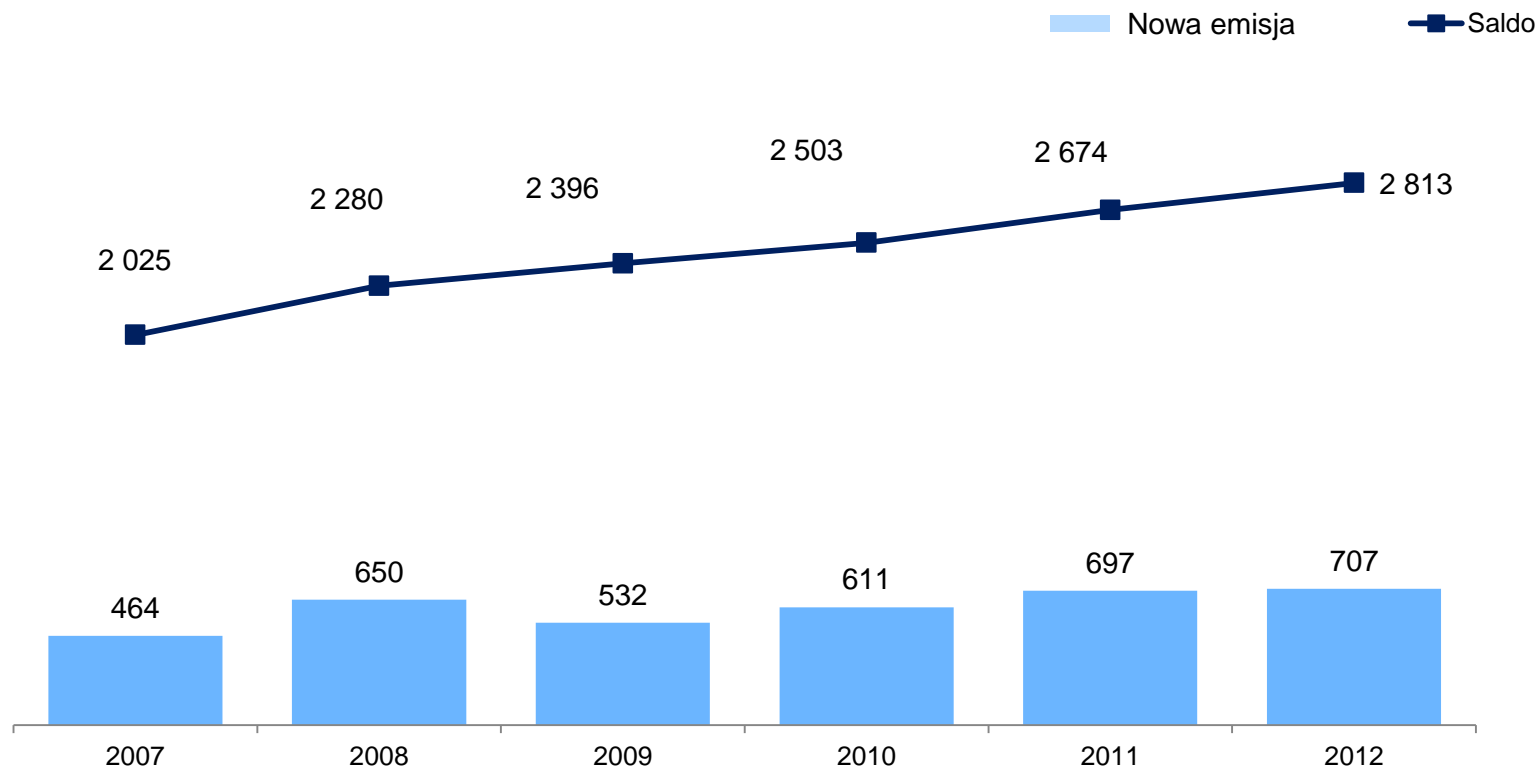
# Model działania banku hipotecznego

Bank Hipoteczny kredytuje

Inwestorzy obejmują

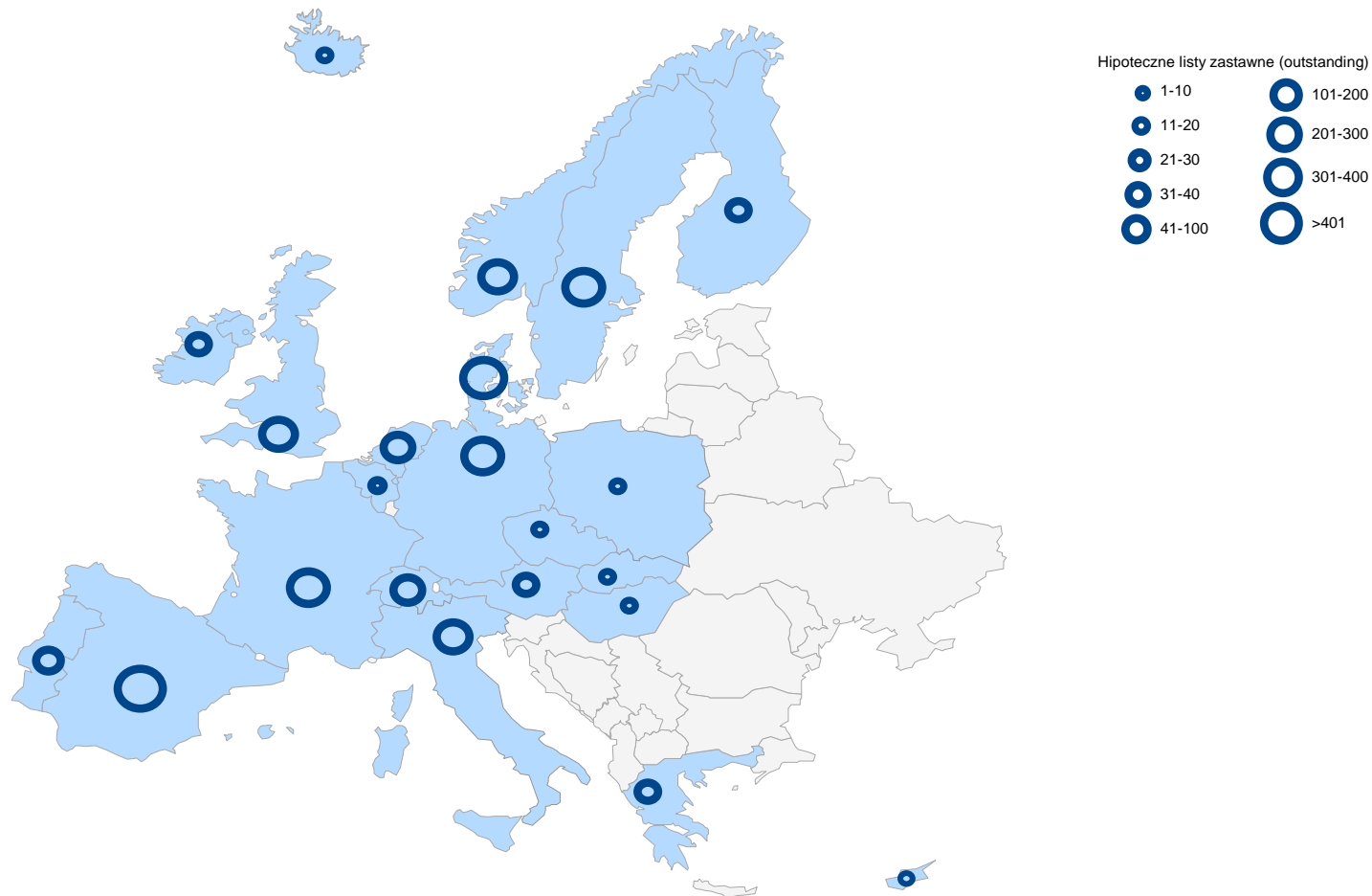


## Listy zastawne finansują blisko EUR 3 biliony kredytów w Europie. Poziom rocznej emisji przekracza EUR 700 mld



Źródło: 2013 ECBC European Covered Bond Fact Book

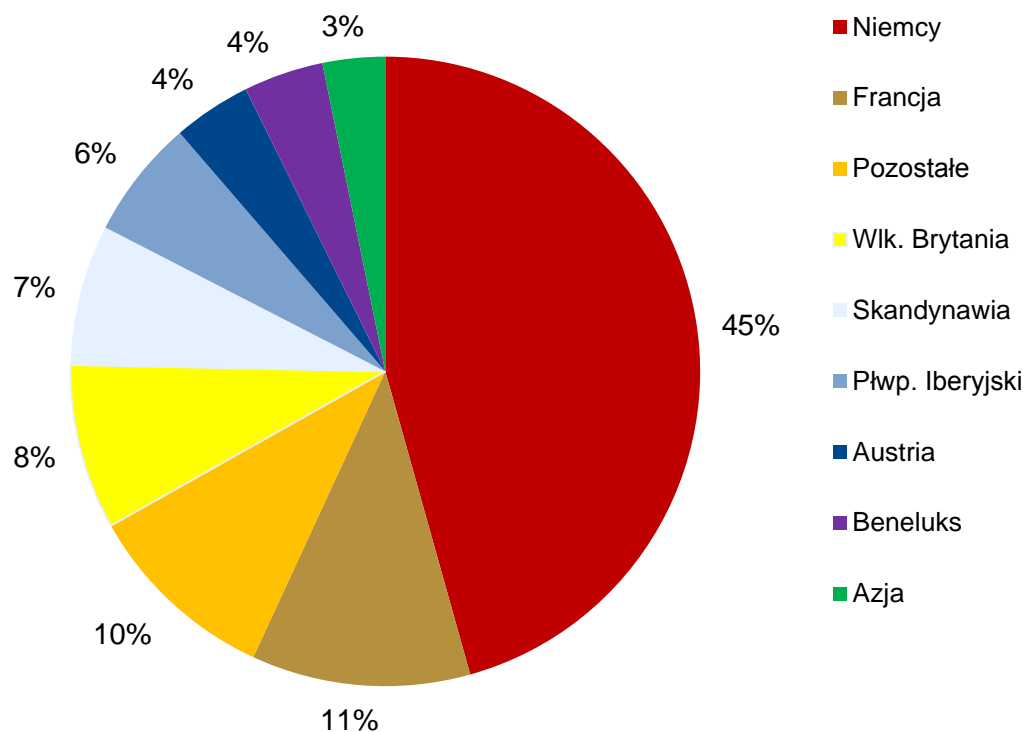
## Listy zastawne zwiększają bezpieczeństwo sektora bankowego w większości krajów EOG



Źródło: 2013 ECBC European Covered Bond Fact Book

## Listy zastawne nabywane są głównie przez firmy inwestycyjne i banki pochodzące z Europy Zachodniej

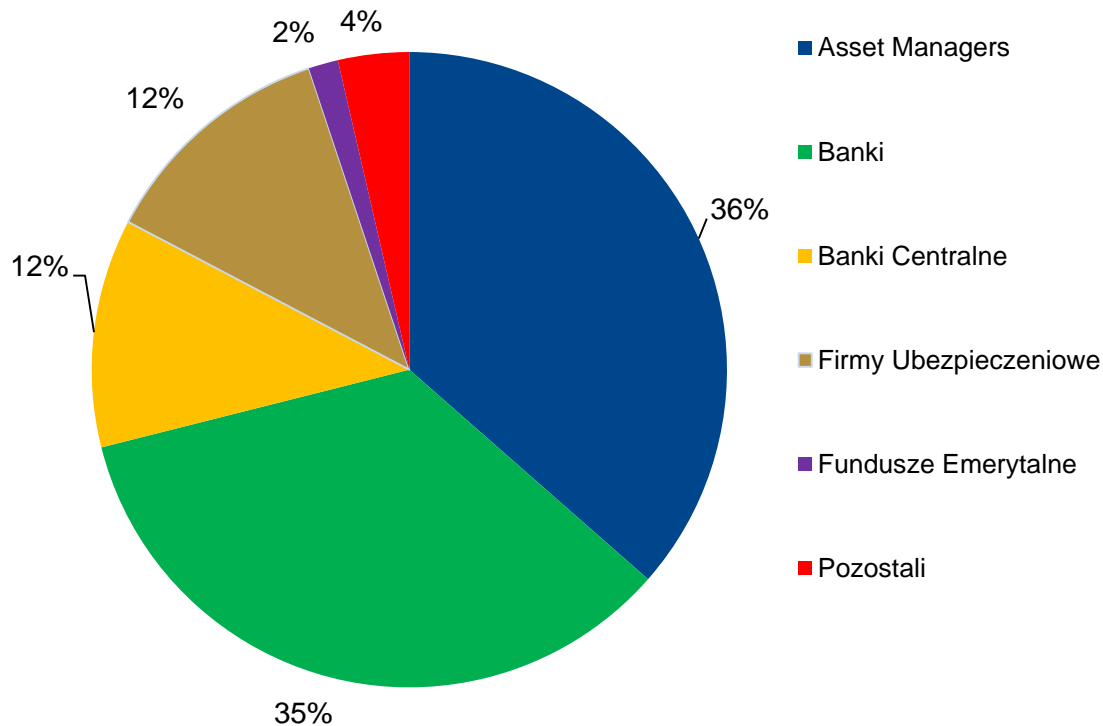
Podział inwestorów według kraju/regionu (2012 r.)



Źródło: Bloomberg

## Listy zastawne nabywane są głównie przez firmy inwestycyjne i banki pochodzące z Europy Zachodniej

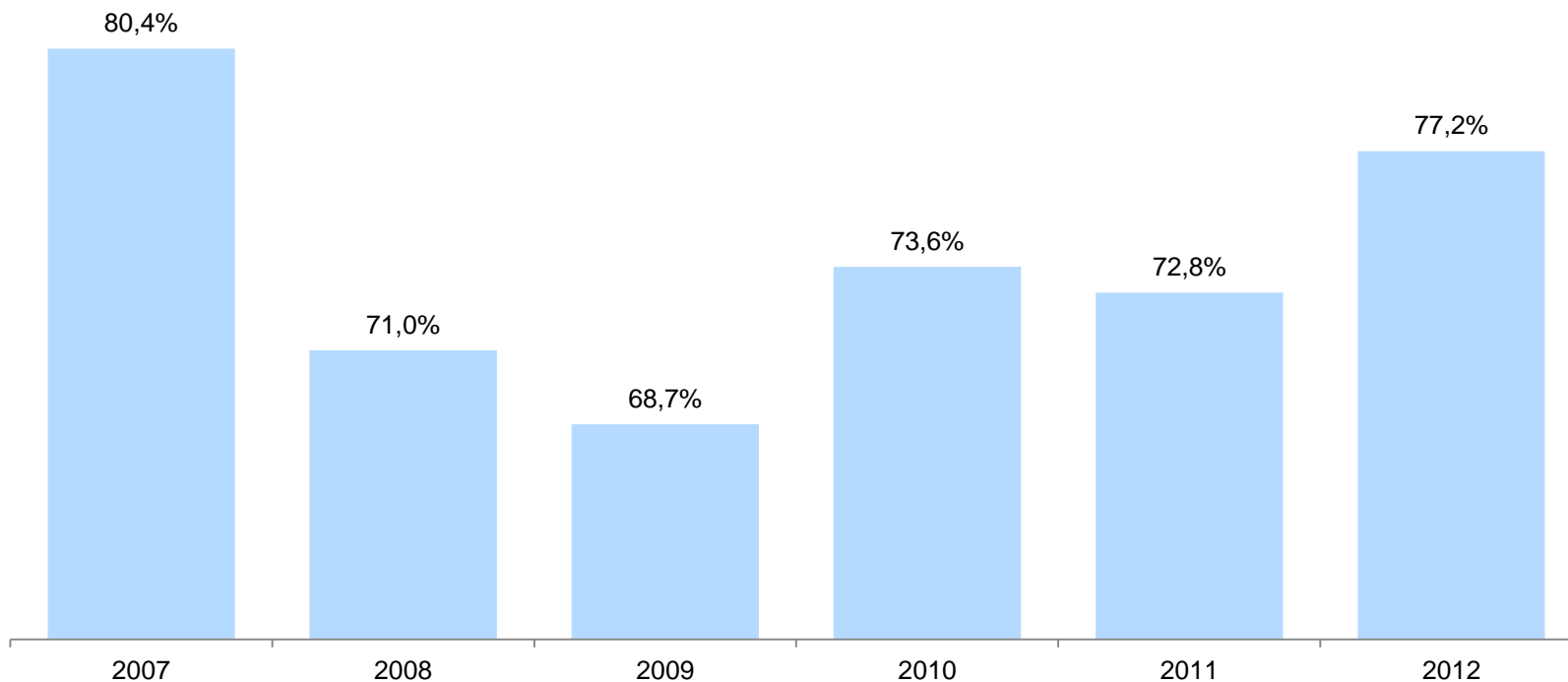
Podział inwestorów na rynku listów zastawnych (2012 r.)



Źródło: Bloomberg

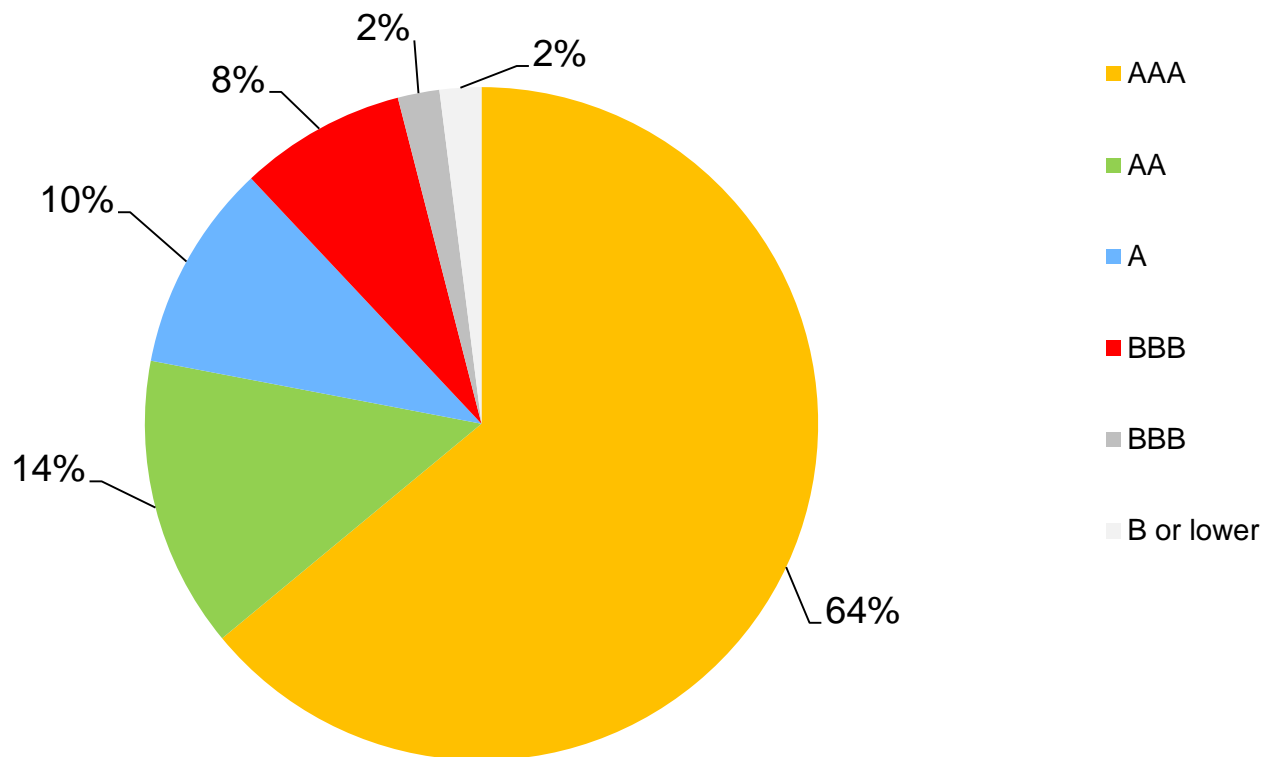
## Ponad 70% emisji trafia do inwestorów zagranicznych

### Udział inwestorów zagranicznych na rynku listów zastawnych\*



Źródło: Bloomberg: Udział oszacowany na bazie wybranych krajów (AT, CH, DE, DK, ES, FI, FR, GB, IR, IT, NL, NO, PT, SE), obejmujących c.a. 95% emisji rocznej. Dla rynku niemieckiego udział inwestorów krajowych wynosi 70,1% w 2012 r., podczas gdy w pozostałych jurysdykcjach udział ten kształtuje się w przedziale od 2,5% do 40,6%

## Wiarygodność listów zastawnych na rynkach finansowych oceniana jest najwyżej



Źródło: [www.gs.com](http://www.gs.com), dane na 31.12.2013

## Wiarygodność polskich listów zastawnych może być oceniana na poziomie AA-AAA

	Rating Polski		Maksymalny rating dla listów zastawnych		Maksymalny uplift	
	PLN	FX	PLN	FX	PLN	FX
<b>Fitch</b> Ratings	A	A-	AAA	AA	+6	+4
<b>MOODY'S</b>	A2	A2	Aa3	Aa3	+2	+2
<b>STANDARD &amp; POOR'S</b>	A	A-	AA	A+	+4	+2



## Listy zastawne rozwiązaniem dla problemu strukturalnej luki płynności w polskim sektorze bankowym

### Wyzwania

- Luka płynności,
- Wymogi kapitałowe i płynnościowe

- 510 mld kredytów zabezpieczonych hipotecznie finansowanych krótkoterminowymi depozytami

### Rozwiązanie

Listy zastawne

- Bezpieczeństwo dla inwestora
- Długoterminowe źródło finansowania dla emitenta

### Cel

Podwyższenie stabilności sektora bankowego

- Stabilność gospodarki
- Wpływy do budżetu bez zmian

**Kongres Bankowości Detalicznej  
w październiku 2013 r.  
przyjął rekomendacje  
dla rozwoju polskich banków  
hipotecznych i listów zastawnych**

---

## Co zrobić, aby zwiększyć atrakcyjność polskich listów zastawnych dla inwestorów?

### Podwyższyć rating listów

1. Dokonać zmian w prawie upadłościowym i ustawie o listach zastawnych i bankach hipotecznych

### Poszerzyć bazę inwestorów

2. Wyłączyć pobór u źródła podatku CIT w zakresie emisji listów zastawnych przez banki hipoteczne
3. Wyłączyć listy zastawne z limitów podmiotowych towarzystw ubezpieczeniowych (jak dla TFI)
4. Wyłączyć listy zastawne z limitów podmiotowych OFE (jak dla TFI)

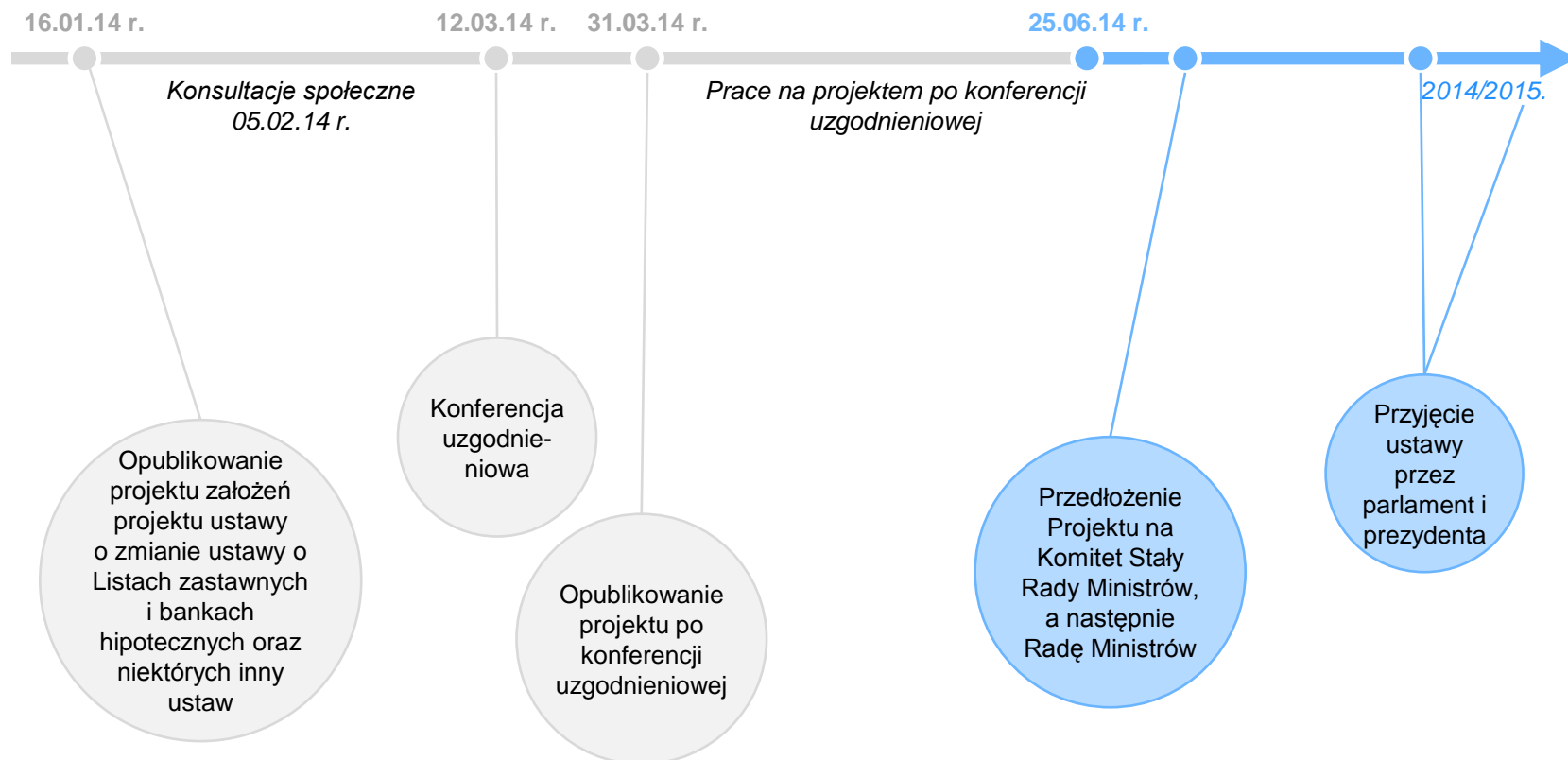
### Udrożnić proces transferu portfela

5. Doprecyzować zapisy ustawy VAT wz. nabycia wierzytelności hipotecznych
6. Doprecyzować zapisy ustawy o podatku CIT wz. rezerw na skupione wierzytelności
7. Zwiększyć limit refinansowania detalicznych kredytów mieszkaniowych do 80% LtV
8. Zelektronizować model transferu zabezpieczeń wierzytelności

# Gdzie jesteśmy?

---

## Prace po stronie Ministerstwa Finansów oraz Ministerstwa Sprawiedliwości nad zmianami ustawowymi



## Co zawierają założenia? Czego brakuje? Co oznaczają dla klientów, inwestorów, banków ? (1/2)

### 1 Postępowanie upadłościowe banku hipotecznego



Uszczegółowić przepisy prawa w zakresie procedury zaspokajania wierzycieli z tyt. listów zastawnych po upadłości ich emitenta, w tym wprowadzić ustawowe nadzabezpieczenie listów zastawnych oraz bufor płynności

- *Ustawa – Prawo upadłościowe i naprawcze*
- *Ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych*

### 2 Podatek u źródła



Wprowadzić wyłączenie podatkowe z poboru podatku u źródła w zakresie emisji listów zastawnych przez banki

*Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych*

### 3 Limity emitenta w TU



Propozycja wyłączona z projektu założeń projektu ustawy o zmianie ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz niektórych innych ustaw w związku z odmiennymi regulacjami dyrektyw europejskich

### 4 Limity emitenta w OFE



Skopiować zapisy wyłączające listy zastawne z limitów emitenta z ustawy o TFI do ustaw o OFE

*Ustawa o organizacji i funkcjonowaniu funduszy emerytalnych*

## Co zawierają założenia? Czego brakuje? Co oznaczają dla klientów, inwestorów, banków? (2/2)

<p>5 VAT z tyt. transferu wierzytelności</p>		<p>Propozycja wyłączona z projektu założeń projektu ustawy o zmianie ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz niektórych innych ustaw. Temat adresowany w indywidualnych interpretacjach podatkowych</p>	
<p>6 Koszty uzyskania przychodu dla nabytych wierzytelności</p>		<p>Rozszerzyć ustawę o CIT o zapis umożliwiający bankom hipotecznym uznawanie rezerw na wierzytelności z tytułu kredytów (pożyczek) nabytych od innych banków za koszty uzyskania przychodu (tak jak dla kredytów udzielonych)</p>	<p><i>Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych</i></p>
<p>7 Limit refinansowania kredytów hipotecznych listami zastawnymi</p>		<p>Umożliwić bankom hipotecznym refinansowanie listami zastawnymi do 80% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości w przypadku kredytów detalicznych przy pozostawieniu 60% limitu dla pozostałych kredytów</p>	<p><i>Ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych</i></p>
<p>8 Transfer zabezpieczeń hipotecznych</p>		<p>Temat adresowany w projekcie ustawy o zmianie ustawy kodeks postępowania cywilnego ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw. Projekt ten zwiera obowiązek inicjonowania postępowania wieczysto-księgowego drogą elektroniczną przez notariuszy</p>	<p><i>Ustawa o księgach wieczystych i hipotece Kodeks postępowania cywilnego Ustawa – Prawo o notariacie</i></p>

## Prace Komisji Nadzoru Finansowego nad modyfikacją rekomendacji i uchwały dotyczących banków hipotecznych





## Projekt zmian w regulacjach dotyczących prowadzenia rejestru zabezpieczenia listów zastawnych (Rekomendacja K, Uchwała 388/2008)

- Wprowadzenie zaleceń jakościowych związanych z bezpieczeństwem prowadzenia rejestru zabezpieczenia listów zastawnych
- Wprowadzenie zaleceń w odniesieniu do rejestru prowadzonego w formie elektronicznej
- Doprecyzowanie zapisów dotyczących wyrażanie zgody przez powiernika na dokonywanie lub wykreślanie wpisów z rejestru zabezpieczenia listów zastawnych

### Korzyści dla banków hipotecznych

- Zwiększenie możliwości finansowania akcji kredytowej listami zastawnymi
- Usprawnienie zarządzania rejestrem listów zastawnych



### Korzyści dla inwestorów

- Wzrost bezpieczeństwa listów zastawnych poprzez podwyższenie poziomu bezpieczeństwa wpisów w rejestrze zabezpieczeń banku hipotecznego



## Projekt zmian w regulacjach dotyczących wyceny nieruchomości (Rekomendacja F)

- Dopuszczenie ekspertyzy bankowo-hipotecnej wartości nieruchomości w odniesieniu do nieruchomości mieszkalnych przy wykorzystaniu źródeł związanych z rynkową wartością nieruchomości
- Dopuszczenie wspomagania bazami danych w procesie ekspertyzy bankowo-hipotecnej wartości nieruchomości
- Modyfikacja limitu dla stosowania metody uproszczonej dla kredytu, których zabezpieczeniem jest nieruchomość mieszkalna
- Możliwość odstąpienia od oględzin wewnętrznych nieruchomości mieszkalnej w przypadkach, kiedy bank posiada wystarczającą wiedzę na temat nieruchomości

### Korzyści dla banków hipotecznych

- Uproszczenie i przyspieszenie procesu kredytowego
- Poprawa konkurencyjności wobec banków uniwersalnych
- Oczekiwane zwiększenie akcji kredytowej przy zachowaniu wysokiego poziomu bezpieczeństwa

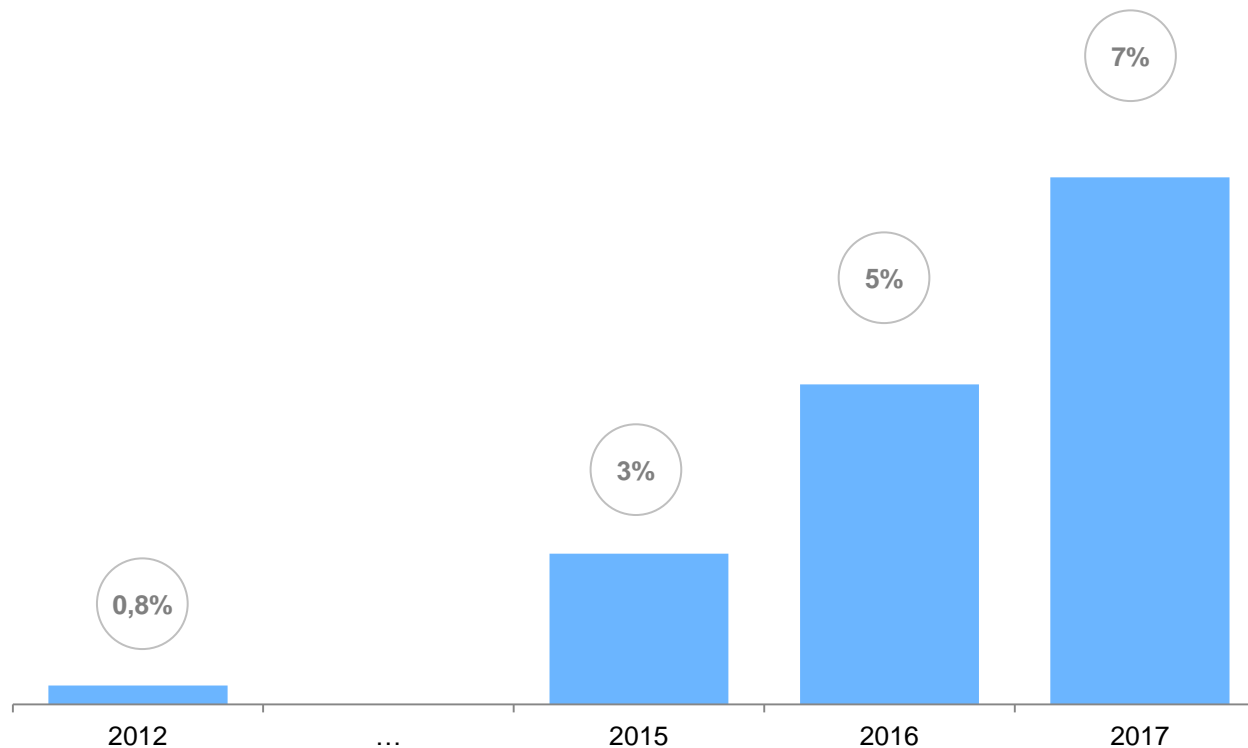


### Korzyści dla kredytobiorców

- Niższe koszty ekspertyzy
- Wymogi dokumentowe podobne jak dla banku uniwersalnego
- Krótszy czas oczekiwania na decyzję kredytową

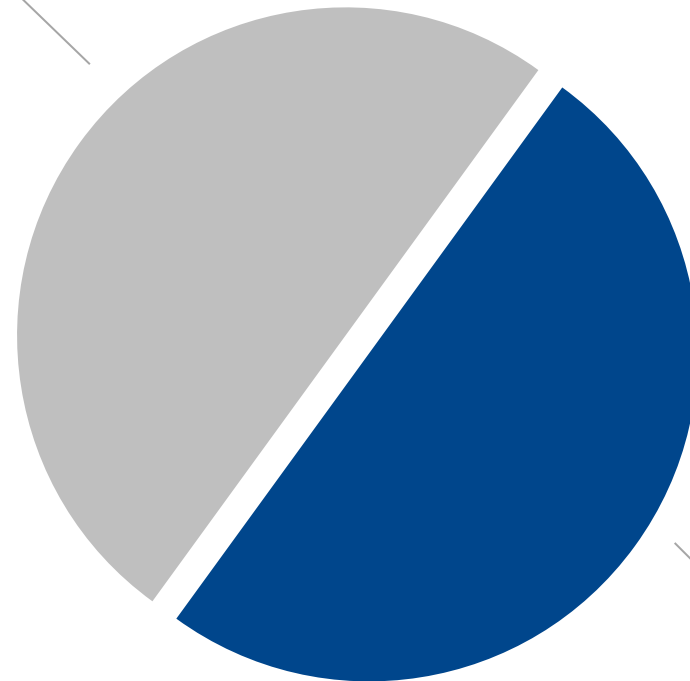


## Udział hipotecznych listów zastawnych w finansowaniu kredytów hipotecznych osiągnie 7%



## Na co banki przeznaczą środki pozyskane z emisji listów zastawnych

Refinansowanie istniejącego portfela



Nowe kredyty