

## **Odpowiedzi Europejskiego Kongresu Finansowego w konsultacjach Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego (EBA) ws. wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, dotyczących ekspozycji zabezpieczonych nieruchomościami mieszkalnymi i komercyjnymi**

<b>I.</b>	<b>Metodologia opracowania odpowiedzi</b>	str. 2
<b>II.</b>	<b>Odpowiedzi Europejskiego Kongresu Finansowego wraz z fragmentami dokumentu konsultacyjnego Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego</b>	str. 3
<b>III.</b>	<b>Uwagi ogólne do całości propozycji Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego</b>	str. 22

## I. Metodologia opracowania odpowiedzi

Opracowanie odpowiedzi na pytania konsultacyjne przebiegało w trzech etapach.

### Etap 1

Do wzięcia udziału w badaniu zaproszono grupę ekspertów obejmującą ponad 30 specjalistów – teoretyków i praktyków w obszarze finansowania rynku nieruchomości. Przesłano im opis projektu oraz pytania. Ekspertom zagwarantowana została anonimowość.

### Etap 2

Do Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową<sup>1</sup> wpłynęło 11 opinii (indywidualnych ekspertów, grup ekspertów oraz instytucji). Wszystkie odpowiedzi zostały zebrane i przedstawione w formie anonimowej ekspertom, którzy wzięli aktywny udział w konsultacjach. Zwrócono się do nich z prośbą o zaznaczenie w opiniach innych uczestników konsultacji tych sformułowań, które powinny znaleźć się w stanowisku końcowym. Ekspertom mogli również skorygować swoje stanowisko pod wpływem argumentów innych ekspertów, których wcześniej nie znali.

Odpowiedzi uzyskano od:

- banków komercyjnych i hipotecznych;
- firm deweloperskich;
- przedstawicieli instytucji regulacyjnych;
- profesorów uniwersyteckich.

Na bazie uzyskanych odpowiedzi opracowana została synteza opinii polskich ekspertów.

### Etap 3

Na podstawie tak przeprowadzonego badania koordynatorzy projektu z ramienia Europejskiego Kongresu Finansowego przygotowali ostateczną wersję odpowiedzi Europejskiego Kongresu Finansowego.

---

<sup>1</sup> Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową (IBnGR) – pierwszy niezależny think tank w Europie Środkowo-Wschodniej, założony w 1989 roku przez grupę ekonomistów związanych z opozycją demokratyczną i ruchem „Solidarność”.

## **II. Dokument konsultacyjny Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego (fragmenty)<sup>2</sup> oraz odpowiedzi Europejskiego Kongresu Finansowego**

### **1. Konsultacje EBA – executive summary**

Dokument konsultacyjny (DK) dotyczący projektu regulacyjnych standardów technicznych (RST) określa warunki, jakie właściwe organy biorą pod uwagę przy ustalaniu wyższych wag ryzyka dla ekspozycji zabezpieczonych nieruchomościami (w szczególności określa pojęcie „względów stabilności finansowej”), które wpływają w związku z tym na wymogi kapitałowe dla banków stosujących metodę standardową (MS) wobec tych ekspozycji (art. 124 ust. 4 lit. b) rozporządzenia o wymogach kapitałowych (ang. *CRR*). Podobnie niniejszy DK dotyczący niniejszego projektu RST określa warunki, jakie właściwe organy biorą pod uwagę przy podwyższaniu minimalnej wartości straty z tytułu niewykonania zobowiązania (ang. *LGD*) ważonej ekspozycją dla ekspozycji detalicznych zabezpieczonych nieruchomościami mieszkalnymi lub komercyjnymi, które wpływają w związku z tym na wymogi kapitałowe banków stosujących metodę wewnętrznych ratingów (ang. *IRB*) wobec tych ekspozycji (art. 164 ust. 6 rozporządzenia CRR). Z uwagi na podobny charakter mandatu zarówno w art. 124, jak i w art. 164 rozporządzenia CRR, warunki te ustala się łącznie w DK dotyczącym niniejszego projektu RST.

W przypadku banków stosujących MS rozporządzenie CRR ustala preferencyjną wagę ryzyka równą 35% dla ekspozycji w pełni i całkowicie zabezpieczonych hipotekami na nieruchomościach mieszkalnych oraz równą 50% dla ekspozycji w pełni i całkowicie zabezpieczonych hipotekami na nieruchomościach komercyjnych. Właściwe organy mogą jednak, w warunkach określonych w niniejszym DK dotyczącym niniejszego projektu RST, podwyższyć wagi ryzyka dla tych ekspozycji lub segmentu tych ekspozycji, do 150%, na podstawie poniesionych strat, przyszłych tendencji na rynkach nieruchomości oraz względów stabilności finansowej. Powinno to zagwarantować, w razie zidentyfikowania wysokiego poziomu ryzyka kredytowego w sektorze realnym, w szczególności w odniesieniu do tych ekspozycji, lub w razie zidentyfikowania bańki na rynku nieruchomości, co do której oczekuje się, że będzie prowadzić do podwyższonych strat na tych ekspozycjach, podwyższenie przez właściwe organy wymogów kapitałowych dla tych ekspozycji, gdy będą występować względy stabilności finansowej.

W przypadku banków stosujących modele IRB do kalkulacji wymogów kapitałowych dla tych ekspozycji, stosowana waga ryzyka wynika z mających zastosowanie parametrów ryzyka: prawdopodobieństwa niewykonania zobowiązania (ang. *PD*), ekspozycji w momencie niewykonania zobowiązania (ang. *EAD*) oraz LGD. Jakkolwiek minimalna wartość LGD dla tych ekspozycji jest ustalona w rozporządzeniu CRR (10% dla ekspozycji detalicznych zabezpieczonych nieruchomościami mieszkaniowymi oraz 15% dla ekspozycji detalicznych zabezpieczonych nieruchomościami komercyjnymi), właściwe organy mogą, w warunkach określonych w DK dotyczącym niniejszego projektu RST, podnieść minimalne wartości LGD dla tych ekspozycji na podstawie poniesionych strat, przyszłych tendencji na rynkach nieruchomości oraz względów stabilności finansowej.

---

<sup>2</sup> Pełny dokument konsultacyjny dostępny na stronie: <https://www.eba.europa.eu/documents/10180/1134425/EBA-CP-2015-12+CP+on+RTS+on+RWs+and+LGD+Values.pdf>

Właściwe organy powinny często, a co najmniej raz do roku, oceniać, czy wagi ryzyka i minimalne wartości LGD dla ekspozycji (detaicznych) zabezpieczonych hipotekami na nieruchomościach mieszkalnych lub komercyjnych są adekwatne do rzeczywistych ryzyk związanych z tymi portfelami. Niniejszy DK dotyczący niniejszego projektu RST przewiduje, że, gdy właściwe organy ustalają wyższe wagi ryzyka lub minimalne wartości LGD dla ekspozycji dotyczących nieruchomości w jurysdykcji właściwego organu, powinny brać pod uwagę trzy zestawy warunków, które dotyczą (i) oceny adekwatności wag ryzyka lub minimalnych wartości LGD, (ii) względów stabilności finansowej oraz (iii) innych warunków.

W celu promowania spójności ustalania wyższych wag ryzyka niniejszy DK dotyczący niniejszego projektu RST przewiduje ustalanie przez właściwe organy poziomu obserwowanych strat związanych z ekspozycjami w pełni i całkowicie zabezpieczonymi nieruchomościami, a także poziomu strat, których realizacji oczekują, na podstawie przyszłych tendencji na rynkach nieruchomości. W związku z tym należy brać pod uwagę wszelkie oznaki ryzyka związanego z tymi ekspozycjami, zarówno przeszłe, jak i przyszłe. Podobnie przewiduje się, że właściwe organy powinny ustalać obserwowany poziom średniej straty z tytułu niewykonania zobowiązania ważonej ekspozycją dla tych ekspozycji, a także średnią stratę z tytułu niewykonania zobowiązania ważoną ekspozycją, której realizacji oczekują z tytułu tych ekspozycji na podstawie oceny dotyczącej przyszłości.

Z uwagi na bezpośredni związek między stratami, a wagami ryzyka z punktu widzenia wymogów kapitałowych, niniejszy DK konsultuje orientacyjne wartości wzorcowe stanowiące dodatkową wskazówkę dla potrzeb ustalania przez właściwe organy wyższych wag ryzyka, a w szczególności adekwatny poziom określony w tych orientacyjnych wartościach wzorcowych.

Na koniec, względy stabilności finansowej określone są w niniejszym DK dotyczącym niniejszego projektu RST jako trzy możliwe scenariusze, które wskazują, że powstrzymanie się od ustalenia wyższych wag ryzyka lub wyższych minimalnych wartości LGD miałyby istotny wpływ na obecną lub przyszłą stabilność systemu finansowego z uwagi na znaczący spadek odporności systemu finansowego lub istotne zakłócenie przepływu kredytów do gospodarki.

## 2. Pytania konsultacyjne Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego (EBA) oraz odpowiedzi Europejskiego Kongresu Finansowego

### Artykuł 1 Przepisy ogólne

1. Gdy właściwe organy ustalają wyższe wagi ryzyka, aniżeli te, o których mowa w art. 125 ust. 1 lub 126 ust. 1 rozporządzenia (UE) nr 575/2013 dla jednego lub więcej segmentów takich ekspozycji związanych z nieruchomościami znajdujących się na ich terytorium, biorą pod uwagę wszystkie z poniższych warunków:

(a) łączny wynik oceny adekwatności wag ryzyka, o której mowa w art. 124 ust. 2 rozporządzenia (UE) nr 575/2013 oraz w metodologii określonej w art. 2 niniejszego rozporządzenia;

(b) względy stabilności finansowej zgodnie z postanowieniami art. 3 niniejszego rozporządzenia;

(c) pozostałe warunki, o których mowa w art. 4 niniejszego rozporządzenia.

2. Gdy właściwe organy ustalają wyższe minimalne wartości średniej straty z tytułu niewykonania zobowiązania ważonej ekspozycją, aniżeli te, o których mowa w art. 164 ust. 4 rozporządzenia (UE) nr 575/2013 dla ekspozycji zabezpieczonych nieruchomościami na ich terytorium, biorą pod uwagę wszystkie z poniższych warunków:

(a) łączny wynik oceny adekwatności minimalnych wartości LGD, o której mowa w art. 164 ust. 5 rozporządzenia (UE) nr 575/2013 oraz w metodologii określonej w art. 5 niniejszego rozporządzenia;

(b) względy stabilności finansowej zgodnie z postanowieniami art. 3 niniejszego rozporządzenia;

(c) pozostałe warunki, o których mowa w art. 6 niniejszego rozporządzenia.

**Pytanie 1:** Czy zgadzasz się z trzema głównymi kategoriami warunków określonych dla potrzeb ustalania wyższych wag ryzyka (ust. 1) oraz wyższych minimalnych wartości LGD (ust. 2)?

### Odpowiedź na pytanie 1:

Wymienione w artykule 1 kategorie są poprawne, ale nie wyczerpują wszystkich czynników, które powinny być brane pod uwagę. Milcząco zakłada się, że powodem strat może być jedynie niedostateczna wartość zabezpieczenia. Jednak żądanie większych zabezpieczeń nie rozwiąże problemu, ponieważ jakość kredytów, zwłaszcza wieloletnich stopniowo się pogarsza. Ten czynnik musi być również uwzględniony w standardzie.

Warto podkreślić, że w nowych krajach Unii obserwacje w zakresie długoterminowych trendów, zarówno na rynku nieruchomości jak i kredytów zabezpieczonych hipotecznie, są relatywnie krótkie, co wynika z faktu, że w tych krajach wolnorynkowa gospodarka ma również stosunkowo krótką historię.

Z punktu widzenia polskiego rynku istotny jest także udział kredytów hipotecznych dla osób fizycznych w aktywach bankowych – stosunkowo wysoki i udział kredytów finansujących nieruchomości komercyjne – stosunkowo niski. Mamy za krótką historię kredytowania, by wyciągać adekwatne wnioski co do zachowywania się portfeli w różnych fazach cyklu. Z tego też względu większa ostrożność regulatora może być uzasadniona.

Główne kategorie warunków określonych dla potrzeb ustalania wag ryzyka i wartości LGD są zgodne z oczekiwaniami. Poziom ogólności zwłaszcza przepisów dotyczących „względów stabilności finansowej” i „pozostałych warunków” jest wysoki i pozostawia duży margines uznaniowości w kompetencji organów nadzoru, jednak ma to swoje uzasadnienie z uwagi na szeroki zakres zastosowania i wymagany odpowiedni poziom uniwersalności wytycznych. Oznacza to także, że ostateczna ocena metody kalibracji wag ryzyka i współczynnika LGD zależeć będzie od praktycznych rozwiązań zastosowanych przez każdy organ nadzoru, które na dzień dzisiejszy nie są jeszcze znane.

Wydaje się, że duża liczba warunków, które muszą przeanalizować właściwe organy danego kraju, aby podwyższyć minimalny poziom wag ryzyka i LGD, pozwoli na kompleksowe podejście do tego tematu. Ważne jest jednak posiadanie danych, na podstawie których można określić w sposób wiarygodny spełnienie kryteriów dla podwyższenia wag i LGD. Właściwe organy powinny mieć obowiązek stworzenia i wspierania rozwoju baz danych międzybankowych zawierających tego typu informacje.

Należy jednakże pamiętać, że dla polskiego systemu bankowego, który już obecnie stosuje wyższe wymagania dla kredytowania rynku nieruchomości, niż ma to miejsce w innych krajach (wyższa waga ryzyka, wymogi rekomendacji S), dalsze podwyższanie wymogów ostrożnościowych dla finansowania nieruchomości w Polsce spowoduje napływ konkurencyjnego finansowania z zagranicy, powodując pogorszenie sytuacji finansowej polskiego sektora bankowego. Powinien być stworzony dodatkowy warunek, aby obowiązkiem podwyższenia wag ryzyka lub LGD były obłożone również banki spoza danego kraju, jeśli w nim inwestują (jak ma to miejsce przy buforze antycyklicznym).

Ustalenie wyższych wag ryzyka dotyczy zarówno banków stosujących metodę standardową (STA), jak i metodę zaawansowaną (IRB). Ustalenie wyższych wag ryzyka nie powinno skutkować zaburzeniem konkurencyjności pomiędzy bankami stosującymi różne metody (STA lub IRB). W przypadku banków stosujących metodę IRB przewiduje się modyfikację parametru LGD. Jednocześnie na wymogi kapitałowe mają wpływ jeszcze inne parametry (PD, CCF itp.), które instytucja może w pewnym stopniu kontrolować na swoją korzyść. Z drugiej strony parametr LGD nie jest wartością stałą w czasie, a więc może odzwierciedlać w pewnym stopniu bieżącą sytuację na rynku, dlatego dodatkowe nakładanie narzutu na ten parametr może prowadzić do zwielokrotnienia efektu jego wprowadzenia.

Mnogość czynników mogących decydować o podniesieniu wag ryzyka, stosowanie ich w różnych krajach przez ich nadzory może prowadzić do niejednoznacznej oceny sytuacji przez nadzory poszczególnych krajów. Taki mechanizm może także stać się narzędziem zwiększenia konkurencyjności banków z poszczególnych krajów (za cenę ich stabilności).

*Artykuł 2*  
*Wyniki oceny adekwatności wag ryzyka*

1. Dla potrzeb art. 1 ust. 1 lit. a) właściwe organy wykonują wszystkie z następujących czynności:

(a) ustalenie poniesionych strat dotyczących jednego lub więcej segmentów ekspozycji związanych z nieruchomościami zabezpieczonych nieruchomościami, o których mowa w art. 124 ust. 2 lit. a) rozporządzenia (UE) nr 575/2013 na podstawie danych i wskaźników, o których mowa w tym artykule, jako stosunku strat z tytułu tych ekspozycji do wartości tych ekspozycji. Dla potrzeb używania danych gromadzonych zgodnie z art. 101 rozporządzenia (UE) nr 575/2013 właściwe organy ustalają stosunek danych, o których mowa w art. 101 ust. 1 lit. a) lub d) tego rozporządzenia, do danych, o których mowa w art. 101 ust. 1 lit. c) lub f) tego rozporządzenia;

(b) ustalenie strat, których realizacji oczekują z tytułu ekspozycji, o których mowa w lit. a) („oczekiwane straty”) w trybie określonym w ust. 2, jako stosunku strat, których realizacji oczekują z tytułu tych ekspozycji do wartości tych ekspozycji;

(c) uwzględnienie orientacyjnych wartości wzorcowych, o których mowa w ust. 3, chyba że inne czynniki łagodzące usprawiedliwiają odstępstwo od tych wartości wzorcowych.

2. Dla potrzeb ust. 1 lit. b) oczekiwane straty ustala się poprzez korektę poniesionych strat, o których mowa w ust. 1 lit. a), odzwierciedlającą przyszłe tendencje na rynkach nieruchomości, o których mowa w art. 124 ust. 2 lit. b) rozporządzenia (UE) nr 575/2013. Korekty opierają się na dowolnych z poniższych czynników:

(a) historycznej ewolucji rynku nieruchomości pod względem cen na rynku nieruchomości oraz zmienności tych cen, udokumentowanych odpowiednimi wskaźnikami danych;

(b) oczekiwanej ewolucji cen na rynku nieruchomości oraz oczekiwanej zmienności tych cen, w tym oceny niepewności co do tych oczekiwań;

(c) horyzoncie czasowym, w którym oczekuje się materializacji przyszłych tendencji na rynkach nieruchomości;

(d) fundamentalnych nośnikach popytu i podaży na rynku nieruchomości, a w szczególności współczynnika pokrycia należności zabezpieczeniem oraz relacji kosztów obsługi zadłużenia do dochodów, udokumentowanych właściwymi wskaźnikami danych;

(e) przeszłej i obecnej strukturalnej i cyklicznej charakterystyce rynku nieruchomości, gdzie charakterystyka strukturalna może dotyczyć historycznej zmienności cen nieruchomości, wielkości rynku nieruchomości, krajowych systemów podatkowych oraz krajowych przepisów regulacyjnych dotyczących kupna, posiadania lub wynajmu nieruchomości;

(f) ogólne podwyższenie łącznych kwot ekspozycji ważonych ryzykiem dla ekspozycji zabezpieczonych nieruchomościami w instytucjach, które wynikałoby z podwyższenia wag ryzyka dla ekspozycji zabezpieczonych rynkiem nieruchomości zostało już osiągnięte poprzez mniejsze, w pełni i całkowicie zabezpieczone, części tych ekspozycji wynikające z redukcji wartości nieruchomości jako zabezpieczenia, których instytucje dokonały w celu

odzwierciedlenia przyszłych tendencji na rynkach nieruchomości lub w celu spełnienia wymogów dotyczących monitorowania wartości nieruchomości oraz wyceny nieruchomości, o których mowa w art. 208 ust. 3 rozporządzenia (UE) nr 575/2013.

3. Właściwy organ może być bardziej ostrożny przy ustalaniu oczekiwanych strat, o których mowa w ust. 1 lit. b), gdy spełnione są jeden lub oba następujące warunki:

- (a) poziom niepewności co do oczekiwań, o których mowa w ust. 2 lit. b) jest wysoki;
- (b) jeden lub szereg spośród wskaźników danych, o których mowa w ust. 1 lit. a), ust. 2 lit. a) lub d), jest niedostępnych przez wystarczająco długi okres.

4. Dla potrzeb ust. 1 lit. c), orientacyjne wartości wzorcowe to:

(a) oczekiwane straty mniejsze lub równe [0,10-1,5%] są generalnie odpowiednie dla wagi ryzyka równej 35% dla ekspozycji w pełni i całkowicie zabezpieczonych nieruchomościami mieszkalnymi, o których mowa w art. 125 ust. 1 rozporządzenia (UE) nr 575/2013 lub dla jednego lub więcej segmentów takich ekspozycji związanych z nieruchomościami;

(b) oczekiwane straty mniejsze lub równe [0,15-2%] są generalnie odpowiednie dla wagi ryzyka równej 50% dla ekspozycji w pełni i całkowicie zabezpieczonych nieruchomościami komercyjnymi, o których mowa w art. 126 ust. 1 rozporządzenia (UE) nr 575/2013 lub jednego lub więcej segmentów takich ekspozycji związanych z nieruchomościami.

**Pytanie 2:** Czy zgadzasz się z warunkami ustalenia poniesionych strat i oczekiwanych strat? Czy zgadzasz się z korektami, których wolno dokonać w stosunku do poniesionych strat na podstawie przyszłych tendencji na rynkach nieruchomości?

**Pytanie 3:**

**a)** Czy zgadzasz się z orientacyjnymi wartościami wzorcowymi dla potrzeb oceny adekwatności wag ryzyka oraz ustalania wyższych wag ryzyka na rynkach nieruchomości w różnych państwach członkowskich zgodnie z art. 4 ust. 3 i 4?

**b)** Jakie poziomy tych orientacyjnych wartości wzorcowych byłyby najbardziej odpowiednie i dlaczego?

**Objaśnienia dla potrzeb konsultacji:**

Jeżeli chodzi o orientacyjne wartości wzorcowe, niniejszy DK konsultuje adekwatny poziom wartości wzorcowych w przedziałach określonych w art. 2 ust. 4, art. 4 ust. 3 i art. 4 ust. 4. Podanie wartości wzorcowych przyczynia się do zrównania warunków poprzez unikanie, na przykład, ustalenia przez jeden właściwy organ wagi ryzyka dla ekspozycji w pełni i całkowicie zabezpieczonych nieruchomościami mieszkalnymi w wysokości 50% przy danym poziomie oczekiwanych strat, a przez inny właściwy organ w wysokości 150% przy tym samym poziomie oczekiwanych strat.

Niniejszy DK konsultuje orientacyjne wartości wzorcowe, które zapewniają mapowanie między oczekiwanymi stratami ustalonymi przez właściwy organ, a wyższą wagą ryzyka ustaloną przezeń dla odnośnych ekspozycji. Dokładniej rzecz biorąc, niniejszy DK proponuje jedną wartość wzorcową wskazującą, jaki średni poziom oczekiwanych strat jest odpowiedni dla



ustalenia wagi ryzyka dla ekspozycji w pełni i całkowicie zabezpieczonych nieruchomości mieszkalnymi (komercyjnymi) w przedziale od 35% (50%) do 100% oraz drugą wartość wzorcową wskazującą, jaki poziom oczekiwanych strat jest odpowiedni dla ustalenia wagi ryzyka dla ekspozycji w pełni i całkowicie zabezpieczonych nieruchomości mieszkalnymi (komercyjnymi) w przedziale od 100% do 150%. Respondenci niniejszego DK proszeni są o opinię co do tego, jaki byłby najbardziej odpowiedni poziom w tym przedziale. Jeżeli chodzi o drugą orientacyjną wartość wzorcową (wskazaną jako [x%] w art. 4 ust. 3 lit. b) oraz art. 4 ust. 4 lit. b), respondenci proszeni są o wyrażenie zdania, jaki poziom średnich oczekiwanych strat byłyby odpowiedni, aby wskazywać, że waga ryzyka dla ekspozycji w pełni i całkowicie zabezpieczonych nieruchomości mieszkalnymi lub komercyjnymi powinna mieścić się w przedziale od 100% do 150%.

Każdy środek proponowany przez właściwe organy będzie podlegać indywidualnej ocenie ze strony EUNB. Ocena będzie brać pod uwagę wszelkie elementy, wskaźniki i czynniki łagodzące dotyczące konkretnego lokalnego rynku, jak np. liczbę i wielkość wyższych strat. EUNB będzie przekazywać właściwym organom swoje opinie, gdy będą się z nim konsultować co do ustalonych wyższych wag ryzyka (art. 124 ust. 2 rozporządzenia CRR) lub zawiadamiać go o wyższych minimalnych wartościach LGD (art. 164 ust. 5 rozporządzenia CRR).

### **Odpowiedź na pytanie 2:**

W warunkach polskich, młodego rynku, niestabilności regulacji podatkowych i często zmienianych programów wsparcia nabywców mieszkań, nie można z odpowiednim prawdopodobieństwem określić tendencji na rynku mieszkaniowym. Z większym prawdopodobieństwem można określić tendencje na rynku komercyjnym i tu odpowiedź może być pozytywna.

Ponadto, przyjęta podstawa określania strat poniesionych i oczekiwanych jest nieprecyzyjna. Statystyki określone w art. 101(1) CRR nie pozwalają naszym zdaniem na wiarygodne ustalenie poziomu straty ekonomicznej poniesionej. Z kolei strata ta (a w zasadzie jej przebieg w czasie) ma być podstawą do określenia oczekiwań odnośnie przyszłych poziomów strat. Dla ustalania wag ryzyka istotny jest także potencjalny przyszły poziom strat nieoczekiwanych, a nie bieżące prognozy strat oczekiwanych. W szczególności, relacja straty nieoczekiwanej do oczekiwanej jest również zmienna w czasie i uzależniona od szeregu czynników, z których nie wszystkie są wskazane.

Z perspektywy niektórych krajów (w tym Polski) brakuje ewentualnie czynnika związanego ze zmiennością kursu walutowego w sytuacji występowania znacznego odsetka kredytów denominowanych w walutach obcych.

Podejście wyrażone w pytaniach 2 i 3 jest nieprawidłowe również z innego powodu. W przypadku wiarygodności hipotecznych związków między stratami na portfelu hipotecznym i wagami ryzyka jest znacznie bardziej złożony niż zdaje się sugerować Artykuł 2 projektu. Kredyty hipoteczne w pierwszych latach po udzieleniu są wysokiej jakości. Jakość ta zaczyna się pogarszać po mniej więcej pięciu–siedmiu latach. Zupełnie inny poziom strat będzie na rynku ustabilizowanym o stabilnej i niewielkiej dynamice wzrostu, a inny na rynku, na którym dynamika nowo udzielanych kredytów jest wysoka i zmienna. Trudne do zaakceptowania jest wprowadzanie granicznych wartości strat, o których mowa w objaśnieniu do pytań 2 i 3, ponieważ projektowany Standard ma mieć charakter jakościowy, wskazujący niezbędne czynniki

analizy i sposób przekładania tych wyników na konkretne wagi ryzyka. Nie może natomiast narzucać jakichkolwiek wartości. Nikt nie powinien odnieść wrażenia, że zadaniem Standardu jest niedopuszczenie do nadmiernego podnoszenia wag ryzyka, a nie do zbyt niskiego ich ustalania. Dlatego nie należy nakładać na władze nadzorcze dodatkowych ograniczeń, wykraczających poza wynikające wprost z Artykułów 124 i 126 oraz 164 CRR.

**Odpowiedź na pytanie 3:**

a) Zróżnicowanie wag z uwagi na specyfikę rynku w danym kraju jest jak najbardziej uzasadnione. Mimo, że zróżnicowanie wartości wzorcowych jest konieczne według przekroju krajów, EBA nie powinien jednak ingerować w szczegółowe ustalenia nadzorców krajowych (chyba że nastąpiłyby dramatyczne odstępstwa), gdyż zmniejsza się w ten sposób odpowiedzialność poszczególnych banków i lokalnego nadzoru za racjonalne decyzje w tym obszarze.

b) W przypadku strat oczekiwanych uzasadniających utrzymanie wagi 35% dolna granica wskazana w dokumencie na poziomie 0,1% jest za niska, zaś górna na poziomie 1,5% jest za wysoka. W przypadku wagi 50% poziom graniczny mógłby kształtować się na poziomie 1,0%.

*Artykuł 3*  
*Względy stabilności finansowej*

1. Dla potrzeb art. 1 ust. 1 lit. b) oraz art. 1 ust. 2 lit. b) uznaje się, że względy stabilności finansowej występują, gdy powstrzymanie się od ustalenia wyższych wag ryzyka lub wyższych minimalnych wartości LGD miałyby istotny wpływ na obecną lub przyszłą stabilność systemu finansowego na jeden z następujących sposobów:

(a) jedna lub szereg globalnych instytucji o znaczeniu systemowym lub innych instytucji o znaczeniu systemowym na terytorium właściwego organu, o których mowa w art. 131 dyrektywy (UE) nr 2013/36/UE, ponosi ryzyko podlegania wpływowi oczekiwanych strat, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit. b) lub oczekiwanych strat z tytułu niewykonania zobowiązania, o których mowa w art. 5 ust. 1 lit. b) niniejszego rozporządzenia, w sposób, który mógłby spowodować znaczący spadek odporności systemu finansowego lub istotne zakłócenie przepływu kredytów do gospodarki w momencie materializacji strat;

(b) szereg instytucji o ekspozycjach na terytorium właściwego organu ponosi ryzyko podlegania wpływowi oczekiwanych strat, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit. b) lub oczekiwanych strat z tytułu niewykonania zobowiązania, o których mowa w art. 5 ust. 1 lit. b) niniejszego rozporządzenia, w sposób, który mógłby doprowadzić do efektów mnożnikowych dla innych ekspozycji, co mogłoby spowodować znaczący spadek odporności systemu finansowego lub istotne zakłócenie przepływu kredytów do gospodarki;

(c) przyszłe tendencje na rynkach nieruchomości determinowane przez charakterystykę strukturalną, o której mowa w art. 2 ust. 2 lit. e) lub art. 5 ust. 2, które mogą spowodować znaczący spadek odporności systemu finansowego lub istotne zakłócenie przepływu kredytów do gospodarki w momencie materializacji ryzyka.

2. Dla potrzeb oceny względów stabilności finansowej, o których mowa w ust. 1, właściwe organy biorą pod uwagę potencjalne skutki procykliczne jednego ze scenariuszy określonych w lit. a)-c) tego ustępu.

<b>Pytanie 4:</b> Czy zgadzasz się z określeniem pojęcia „względy stabilności finansowej”?
--

**Odpowiedź na pytanie 4:**

Tak, jakkolwiek zapis w ust. 1 lit. a) uprzywilejowuje stare kraje Unii, gdzie mieszczą się siedziby większości globalnych instytucji o charakterze systemowym.

*Artykuł 4*  
*Inne warunki przy ustalaniu wyższych wag ryzyka*

1. Dla potrzeb art. 1 ust. 1 lit. c) właściwe organy uwzględniają orientacyjne wartości wzorcowe określone w ust. 3 i 4 oraz ustalają wszystkie poniższe kwestie:

(a) wyjaśnienie, dlaczego uznaje się, że podwyższenie wag ryzyka złagodzi względy stabilności finansowej, o których mowa w art. 3 niniejszego rozporządzenia;

(b) wyjaśnienie, dlaczego wagi ryzyka podwyższa się w sposób zapewniający powiązanie między wyższą wagą ryzyka, a oczekiwanymi stratami z tytułu jednego lub więcej segmentów związanych z nieruchomościami, o których mowa w art. 2 ust. 1 niniejszego rozporządzenia;

(c) ocenę potencjalnych procyklicznych skutków ustalenia wyższych wag ryzyka w obecnej fazie cyklu gospodarczego dla względów stabilności finansowej, o których mowa w lit. a).

2. Gdy właściwy organ ustala wyższą wagę ryzyka dla jednego lub więcej segmentów takich ekspozycji związanych z nieruchomościami znajdujących się na jego terytorium, to, oprócz wykonania postanowień ust. 1, weryfikuje, czy spełnione są wszystkie z poniższych warunków określenia segmentu związanego z nieruchomościami:

(a) podana jest jasna definicja segmentu związanego z nieruchomościami, którą z łatwością zrozumieją instytucje w innych państwach członkowskich UE i która gwarantuje jednolite stosowanie tej definicji w czasie;

(b) segment związany z nieruchomościami identyfikuje się jako jednorodną grupę ekspozycji znaczącej wielkości wyróżnioną na podstawie typu ekspozycji związanej z nieruchomościami lub lokalizacji geograficznej.

3. Gdy właściwe organy ustalają wyższe wagi ryzyka, aniżeli te, o których mowa w art. 125 ust. 1 rozporządzenia (UE) nr 575/2013 dla jednego lub więcej segmentów takich ekspozycji związanych z nieruchomościami znajdujących się na ich terytorium, mieszczące się w przedziałach określonych w trzecim i czwartym akapicie art. 124 ust. 2 tego rozporządzenia, biorą pod uwagę wszystkie z poniższych względów:

(a) oczekiwane straty większe niż [0,10-1,5%], lecz mniejsze niż [x%] są generalnie odpowiednie dla podwyższenia wagi ryzyka równej 35% dla ekspozycji w pełni i całkowicie zabezpieczonych nieruchomościami mieszkalnymi, o których mowa w art. 125 ust. 1 rozporządzenia (UE) nr 575/2013 lub dla jednego lub więcej segmentów takich ekspozycji związanych z nieruchomościami do poziomu poniżej 100%;

(b) oczekiwane straty większe lub równe [x%] są generalnie odpowiednie dla podwyższenia wagi ryzyka równej 35% dla ekspozycji w pełni i całkowicie zabezpieczonych nieruchomościami mieszkalnymi, o których mowa w art. 125 ust. 1 rozporządzenia (UE) nr 575/2013 lub dla jednego lub więcej segmentów takich ekspozycji związanych z nieruchomościami do poziomu mieszczącego się w przedziale od 100% do 150%.

4. Gdy właściwe organy ustalają wyższe wagi ryzyka, aniżeli te, o których mowa w art. 126 ust. 1 rozporządzenia (UE) nr 575/2013 dla jednego lub więcej segmentów takich ekspozycji związanych z nieruchomościami znajdujących się na ich terytorium, mieszczące się

w przedziałach określonych w trzecim i czwartym akapicie art. 124 ust. 2 tego rozporządzenia, biorą pod uwagę wszystkie z poniższych względów:

(a) oczekiwane straty większe niż [0,15-2%], lecz mniejsze niż [x%] są generalnie odpowiednie dla podwyższenia wagi ryzyka równej 50% dla ekspozycji w pełni i całkowicie zabezpieczonych nieruchomości komercyjnymi, o których mowa w art. 126 ust. 1 rozporządzenia (UE) nr 575/2013 lub dla jednego lub więcej segmentów takich ekspozycji związanych z nieruchomościami do poziomu poniżej 100%;

(b) oczekiwane straty większe lub równe [x%] są generalnie odpowiednie dla podwyższenia wagi ryzyka równej 50% dla ekspozycji w pełni i całkowicie zabezpieczonych nieruchomości komercyjnymi, o których mowa w art. 126 ust. 1 rozporządzenia (UE) nr 575/2013 lub dla jednego lub więcej segmentów takich ekspozycji związanych z nieruchomościami do poziomu mieszczącego się w przedziale od 100% do 150%.

**Pytanie 5:** Czy zgadzasz się z pozostałymi warunkami ustalania wyższych wag ryzyka? (Swoją opinię na temat orientacyjnych wartości wzorcowych (z art. 3 ust. 3 i art. 3 ust. 4) proszę podać w ramach odpowiedzi na pytanie 3.)

#### **Odpowiedź na pytanie 5:**

Całość art. 4 wydaje się trochę mało zrozumiała – z definicji władze nadzorcze mają mieć na podstawie tego artykułu możliwość uwzględnienia „innych czynników”, podczas gdy zapisy de facto sprowadzają się ponownie do wyznaczania poziomów odniesienia dla straty oczekiwanej.

*Artykuł 5*  
*Wyniki oceny adekwatności minimalnych wartości LGD*

1. Dla potrzeb art. 1 ust. 2 lit. a) właściwe organy wykonują wszystkie z następujących czynności:

(a) ustalenie średniej straty z tytułu niewykonania zobowiązania (LGD) ważonej ekspozycją dla ekspozycji detalicznych zabezpieczonych nieruchomościami na swoim terytorium, o której mowa w art. 164 ust. 4 tego rozporządzenia i wyliczonej zgodnie z wymogami dotyczącymi własnych oszacowań wartości LGD z art. 181 rozporządzenia (UE) nr 575/2013, na podstawie danych i wskaźników, o których mowa w tym artykule, a w szczególności średniej straty z tytułu niewykonania zobowiązania ważonej ekspozycją dla tych ekspozycji zgłaszanej przez instytucje zgodnie z rozporządzeniem wykonawczym Komisji (UE) nr 680/2014;

(b) ustalenie średniej straty z tytułu niewykonania zobowiązania ważonej ekspozycją, jakiej zrealizowania oczekują z tytułu ekspozycji, o których mowa w lit. a) („oczekiwane straty z tytułu niewykonania zobowiązania”), w trybie określonym w ust. 2.

2. Dla potrzeb ust. 1 lit. b) oczekiwane straty z tytułu niewykonania zobowiązania ustala się poprzez korektę średniej straty z tytułu niewykonania zobowiązania ważonej ekspozycją, o której mowa w ust. 1 lit. a), odzwierciedlającą przyszłe tendencje na rynkach nieruchomości, o których mowa w art. 164 ust. 5 rozporządzenia (UE) nr 575/2013. Korekty opierają się na wszystkich z poniższych czynników:

(a) historycznej ewolucji rynku nieruchomości pod względem cen na rynku nieruchomości oraz zmienności tych cen, udokumentowanych odpowiednimi wskaźnikami danych;

(b) oczekiwanej ewolucji cen na rynku nieruchomości oraz oczekiwanej zmienności tych cen, w tym ocenie niepewności co do tych oczekiwań;

(c) horyzoncie czasowym, w którym oczekuje się materializacji przyszłych tendencji na rynkach nieruchomości;

(d) fundamentalnych nośnikach popytu i podaży na rynku nieruchomości, a w szczególności współczynnika pokrycia należności zabezpieczeniem oraz relacji kosztów obsługi zadłużenia do dochodów, udokumentowanych odpowiednimi wskaźnikami danych;

(e) przeszłej i obecnej strukturalnej i cyklicznej charakterystyce rynku nieruchomości, gdzie charakterystyka strukturalna może dotyczyć historycznej zmienności cen nieruchomości, wielkości rynku nieruchomości, krajowych systemów podatkowych oraz krajowych przepisów regulacyjnych dotyczących kupna, posiadania lub wynajmu nieruchomości;

(f) podwyższenie wymogów kapitałowych dla ekspozycji zabezpieczonych nieruchomościami w instytucjach, które wynikałoby z podwyższenia minimalnych wartości LGD dla ekspozycji zabezpieczonych nieruchomościami, o których mowa w art. 164 ust. 4 rozporządzenia (UE) nr 575/2013, zostało już osiągnięte poprzez redukcje wartości nieruchomości jako zabezpieczenia, których instytucje dokonały w celu odzwierciedlenia przyszłych tendencji na rynkach nieruchomości lub w celu spełnienia wymogów dotyczących monitorowania wartości nieruchomości oraz wyceny nieruchomości, o których mowa w art. 208 ust. 3 rozporządzenia (UE) nr 575/2013.

5. Właściwy organ może być bardziej ostrożny przy ustalaniu oczekiwanych strat z tytułu niewykonania zobowiązania, o których mowa w ust. 1 lit. b), gdy spełnione są jeden lub oba następujące warunki:

c) poziom niepewności co do oczekiwań, o których mowa w ust. 2 lit. b) jest wysoki;

d) jeden lub szereg spośród wskaźników danych, o których mowa w ust. 1 lit. a), ust. 2 lit. a) lub d), jest niedostępnych przez wystarczająco długi okres.

**Pytanie 6:**

**a)** Czy zgadzasz się z warunkami ustalenia średniej straty z tytułu niewykonania zobowiązania ważonej ekspozycją oraz oczekiwanych strat z tytułu niewykonania zobowiązania?

**b)** Czy zgadzasz się z korektami, których wolno dokonać w stosunku do średniej straty z tytułu niewykonania zobowiązania ważonej ekspozycją na podstawie przyszłych tendencji na rynkach nieruchomości?

**c)** Czy zgadzasz się, że nie jest właściwe ustalenie orientacyjnych wartości wzorcowych dla potrzeb ustalania wyższych minimalnych wartości LGD z uwagi na szczególne cechy krajowych rynków nieruchomości oraz z uwagi na związek parametru LGD z pozostałymi parametrami modeli wewnętrznych?

**Odpowiedź na pytanie 6:**

a) Średnia strata z tytułu niewykonania zobowiązania powinna mieć charakter statystyczny i nie powinna służyć jako punkt odniesienia do ustalania wskaźników na rynkach krajowych.

b) Pozostałe warunki jakościowe wydają się być poprawnie dobrane. Natomiast zalecenia ilościowe powinny zostać usunięte. Rynek nieruchomości i kredytów hipotecznych jest bardzo złożony, silnie zależy od szeregu czynników makroekonomicznych w danym kraju. Z tego powodu zalecenia ilościowe, bezwzględnie wiążące, będą całkowicie nieadekwatne do faktycznego problemu i mogą przynieść więcej szkody niż pożytku. Ponadto, gdyby rozwiązanie było tak proste, jak sugeruje to projekt standardu, legislator umieściłby je w tekście CRR, zamiast wprowadzać w rozporządzeniu opcję narodową.

Pamiętać należy, że w nowych państwach Unii dane historyczne są często nieporównywalne z uwagi na transformację systemową, której podlegały ich gospodarki, zatem trendy, na których opierać się będą korekty, mają co najwyżej kilkunastoletnią historię.

c) Rynek nieruchomości jest rynkiem lokalnym z wszelkimi tego konsekwencjami. Uważamy, że szczególne cechy krajowych rynków nieruchomości powinny być uwzględniane.

*Artykuł 6*  
*Inne warunki przy ustalaniu wyższych minimalnych wartości LGD*

Dla potrzeb art. 1 ust. 2 lit. c) właściwe organy ustalają wszystkie poniższe kwestie:

- (a) wyjaśnienie, dlaczego uznaje się, że podwyższenie minimalnej wartości LGD złagodzi względy stabilności finansowej, o których mowa w art. 3 niniejszego rozporządzenia;
- (b) wyjaśnienie, dlaczego minimalne wartości LGD podwyższa się w sposób zapewniający powiązanie między wyższą minimalną wartością LGD, a oczekiwanymi stratami z tytułu niewykonania zobowiązania dotyczącymi tego portfela, o których mowa w art. 5 ust. 1 lit. b) niniejszego rozporządzenia;
- (c) ocenę potencjalnych procyklicznych skutków ustalenia wyższych minimalnych wartości LGD w obecnej fazie cyklu gospodarczego dla względów stabilności finansowej, o których mowa w lit. a).

**Objaśnienia dla potrzeb konsultacji:**

Niniejszy DK nie zawiera orientacyjnych wartości wzorcowych dla potrzeb ustalania wyższych minimalnych wartości LGD ważonych ekspozycją z dwóch powodów: Po pierwsze recesyjne LGD to parametr modeli wewnętrznych, który może być szacowany na różne sposoby dla różnych portfeli banku. Wynika to stąd, że oszacowania LGD powinny być właściwe dla okresu pogorszenia koniunktury gospodarczej, jeżeli są bardziej ostrożne niż średnia długoterminowa. W szczególności w odniesieniu do rynków nieruchomości, na których fluktuacje cykliczne mają bardzo zróżnicowany charakter i są specyficzne dla kraju lub nawet rynku, przez co trudno jest określić orientacyjne wartości dla wskaźników strat, obserwowanych LGD i oczekiwanych LGD. Po drugie, LGD to parametr modelu wewnętrznych ratingów, który wchodzi w interakcję z innymi parametrami modeli wewnętrznych i nie ma bezpośredniego związku między stratami poniesionymi na rynkach lokalnych, a własnymi oszacowaniami wartości LGD przez instytucję, ponieważ zależy to od konkretnych portfeli instytucji. Metoda ta różni się od warunków proponowanych w DK dla potrzeb ustalania wyższych wag ryzyka, ponieważ w metodzie standardowej istnieje bezpośredni związek między wskaźnikami strat, a wagami ryzyka przy bazowym założeniu, że lokalne warunki rynkowe i ekspozycje banku są ze sobą powiązane.

**Pytanie 7:** Czy zgadzasz się z pozostałymi warunkami ustalania wyższych minimalnych wartości LGD?

**Odpowiedź na pytanie 7:**

Tak, aczkolwiek w ust. 2 lit. c) zdanie wymaga zapewne weryfikacji – podwyższenie minimalnych poziomów LGD powinno mieć efekt antycykliczny, a nie procykliczny.



### **3. Analiza korzyści i kosztów oraz ocena wpływu**

#### **Określenie wskaźników danych dla przyszłych tendencji na rynkach nieruchomości oraz względów stabilności finansowej**

Niniejszy DK ustala w art. 2, że niektóre dane są określone, tzn. poniesione straty, ceny na rynkach nieruchomości, współczynnik pokrycia należności zabezpieczeniem oraz relacja kosztów obsługi zadłużenia do dochodów. DK nie zawiera wskaźników danych, które należy uwzględnić dla potrzeb określenia względów stabilności finansowej.

Rozważaną opcją alternatywną było zamieszczenie o wiele szerszego zestawu wskaźników danych, np. listy wskaźników przedstawionej poniżej. Tak szeroka lista zmiennych nie pomogłaby jednak w zwróceniu uwagi właściwym organom na najważniejsze zmienne, zatem postanowiono określić minimalną listę zmiennych służących analizie przyszłych tendencji na rynkach nieruchomości. Dla potrzeb względów stabilności finansowej postanowiono nie określać żadnych zmiennych, ponieważ nie można przewidzieć dokładnego charakteru względów stabilności finansowej przy zestawie scenariuszy z art. 3.

#### **Dane makroekonomiczne**

- stopy procentowe, stopy bezrobocia, wzrost PKB, indeksy klimatu gospodarczego, stopa niewykonywania zobowiązań, wskaźnik kredytów nieregularnych

#### **Dane makroekonomiczne związane z akcją kredytową**

- relacja kredytów do PKB
- wolumen (przepływ) kredytów zabezpieczonych nieruchomościami mieszkalnymi/kommercyjnymi z banków, ubezpieczycieli, funduszy emerytalnych i innych źródeł
- wolumen (saldo) kredytów zabezpieczonych nieruchomościami mieszkalnymi/kommercyjnymi
  - w stosunku do akcji kredytowej ogółem (według typu kredytodawcy lub łącznie)
  - w porównaniu z poziomami historycznymi (według typu kredytodawcy lub łącznie)
  - w stosunku do PKB

#### **Wskaźniki danych dotyczące standardów kredytowych**

- relacja zadłużenia do dochodów oraz relacja kosztów obsługi zadłużenia do dochodów (średnio oraz podział wolumenów kredytowych według tych współczynników)
- współczynnik pokrycia należności zabezpieczeniem oraz relacja należności do dochodów (średnio oraz podział wolumenów kredytowych według tych współczynników)
- wskaźniki dotyczące standardów kredytowych banków przy przyznawaniu kredytów

#### **Dane dotyczące rynków nieruchomości**

- ceny nieruchomości mieszkalnych/kommercyjnych
- średni termin spłaty kredytu hipotecznego
- zwrot z najlepszych nieruchomości oraz zwrot z drugorzędnych nieruchomości

- różnica między zwrotem z najlepszych nieruchomości, a zwrotem z drugorzędnych nieruchomości
- stopy niewykorzystania najlepszych i drugorzędnych nieruchomości
- rynkowe ceny najmu najlepszych i drugorzędnych nieruchomości/ceny najmu na rynku pierwotnym i wtórnym
- aktualna i potencjalna podaż nieruchomości uzbrojonych
- przepływy kapitałowe na rynek nieruchomości (instytucjonalne, krajowe w porównaniu z międzynarodowymi)

#### **Dane dotyczące rynków długu**

- niespłacone kredyty ogółem w stosunku do wielkości rynku nieruchomości mieszkalnych/komercyjnych ogółem
- wolumen roczników/wygaśnień kredytów
- wolumen kredytów dotyczących nieruchomości mieszkalnych/komercyjnych w podziale na podsektory (detaliczny, biurowy, przemysłowy...) lub wolumen kredytów dotyczących nieruchomości mieszkalnych/komercyjnych w podziale na segment pierwotny i wtórny
- wskaźniki koncentracji kredytów u kredytodawców
- obowiązujące stopy/marże długu w porównaniu ze średnimi długoterminowymi
- koszt zadłużenia w porównaniu ze zwrotem z nieruchomości

#### **Inne wskaźniki**

- zakres innowacji finansowych
- udziały rynkowe różnych źródeł kapitału wpływającego do sektora nieruchomości mieszkalnych/komercyjnych oraz struktura zadłużenia z tytułu nieruchomości mieszkalnych/komercyjnych przypadającego na różne typy kredytobiorców

#### **Kalibracja orientacyjnych wartości wzorcowych dla potrzeb ustalania wyższych wag ryzyka**

Jeżeli chodzi o orientacyjne wartości wzorcowe, niniejszy DK konsultuje odpowiedni poziom tych wartości wzorcowych w przedziałach określonych w art. 2 ust. 4, art. 4 ust. 3 i art. 4 ust. 4. Podanie wartości wzorcowych przyczynia się do zrównania warunków poprzez unikanie, na przykład, ustalenia przez jeden właściwy organ wagi ryzyka dla ekspozycji w pełni i całkowicie zabezpieczonych nieruchomościami mieszkalnymi w wysokości 50% przy danym poziomie oczekiwanych strat, a przez inny właściwy organ w wysokości 150% przy tym samym poziomie oczekiwanych strat.

Z uwagi na to, że niniejsze RST określają warunki dla ustawodawstwa poziomu pierwszego, zgodność z poziomem pierwszym (rozporządzeniem CRR) jest warunkiem koniecznym. W związku z tym niezbędne jest określenie do jakiego poziomu strat wagi ryzyka równe 35% i 50% dla ekspozycji w pełni i całkowicie zabezpieczonych nieruchomościami mieszkalnymi i komercyjnymi uznaje się za adekwatne. Ustalenie tego poziomu strat wskazywałoby następnie, od jakiego poziomu strat należałoby rozważyć ustalenie wyższych wag ryzyka. Przy określaniu tego dorozumianego poziomu strat mogą mieć zastosowanie dwa możliwe argumenty – każdy z nich prowadzi do określenia innego poziomu strat.

Zgodnie z pierwszym argumentem ten dorozumiany poziom strat można wywieść z poziomu ogólnego współczynnika kapitałowego (8%) oraz wag ryzyka równych 35% i 50% dla nieruchomości mieszkalnych i komercyjnych. Współczynnik kapitałowy 8% implikuje, że waga ryzyka równa 1250% powinna pokryć stratę do 100% wartości ekspozycji. Zatem wagi ryzyka równe 35% i 50% służą do pokrywania maksymalnych strat do 2,8% i 4%. Wynika to z tego, że  $35\% \cdot 8\% = 2,8\%$ , a  $50\% \cdot 8\% = 4\%$ . Zakładając rozkład normalny o odchyleniu standardowym 2, wstępne wagi ryzyka równe 35% i 50% można rozumieć jako generalnie wystarczające dla średniej straty (czyli oczekiwanej straty), odpowiednio, 1,4% ( $= 2,8\%/2$ ) lub 2% ( $= 4\%/2$ ). Analogicznie waga ryzyka do wysokości 100% jest generalnie adekwatna dla tych ekspozycji w przypadku średniej (oczekiwanej) straty do 4% ( $100\% \cdot 1,4\%/35\% = 4\%$  oraz  $100\% \cdot 2\%/50\% = 4\%$ ).

Zgodnie z drugim argumentem dorozumiany poziom strat, o którym mowa powyżej można wywieść z poziomu strat 0,3%, o którym mowa w art. 125 ust. 3 lit. a) i art. 126 ust. 3 lit. a) rozporządzenia CRR. Ust. 2 art. 125 i 126 rozporządzenia CRR określa kryteria uznawania ekspozycji jako w pełni i całkowicie zabezpieczonej hipotekami na, odpowiednio, nieruchomościach mieszkalnych i komercyjnych. W szczególności ust. 2 lit. b) art. 125 i 126 stanowi, że ryzyko kredytobiorcy nie zależy zasadniczo od przychodów generowanych przez nieruchomość lub projekt stanowiące przedmiot zabezpieczenia, ale od zdolności kredytobiorcy do spłaty zobowiązania z innych źródeł. Właściwe organy mogą jednak odstąpić od stosowania ust. 2 lit. b) w art. 125 i 126 rozporządzenia CRR w przypadku nieruchomości, które znajdują się na terytorium państwa członkowskiego, jeżeli, między innymi, straty<sup>3</sup> nie przekraczają w żadnym roku 0,3% wartości niespłaconych kredytów zabezpieczonych nieruchomością mieszkalną lub komercyjną. Zakładając, że 0,3% stanowi wartość wzorcową dla podwyższenia wag ryzyka ponad 100%<sup>4</sup>, można skalibrować wartość wzorcową dla podwyższenia wag ryzyka ponad 35%/50%, wykorzystując odpowiednią funkcję wyższego rzędu. Przy założeniu liniowej funkcji wyższego rzędu orientacyjna wartość wzorcową dla potrzeb ustalenia wagi ryzyka ponad 35% wynosi zatem  $35\% \cdot 0,3\%$  ( $= 0,105\%$ ), natomiast wartość wzorcową dla ustalenia wagi ryzyka ponad 50% wynosi  $50\% \cdot 0,3\%$  ( $= 0,15\%$ ).

Zważywszy na to, że te dwa argumenty prowadzą do różnych poziomów orientacyjnych wartości wzorcowych, niniejszy DK konsultuje przedział poziomów tych orientacyjnych wartości wzorcowych w art. 2 ust. 4, art. 4 ust. 3 i art. 4 ust. 4. Zainteresowane strony proszą się jednak o wyrażenie opinii, jaki byłby najbardziej odpowiedni poziom tych wartości wzorcowych.

Należy jednak zauważyć, że, zgodnie z mandatem EUNB, niniejszy DK dotyczący projektu RST określa warunki, jakie powinny brać pod uwagę właściwe organy, trzeba zatem podkreślić, że są to orientacyjne wartości wzorcowe.

### **Orientacyjne wartości wzorcowe dla potrzeb ustalania wyższych minimalnych wartości LGD**

Ten DK nie zawiera orientacyjnych wartości wzorcowych dla potrzeb ustalania wyższych minimalnych wartości LGD w art. 6. Jedną z opcji alternatywnych było podanie tego rodzaju orientacyjnych wartości wzorcowych, znaleziono jednak dwa główne powody, aby ich nie podać. Po pierwsze recesyjne LGD to parametr modeli wewnętrznych, który może być szacowany na różne sposoby w różnych jurysdykcjach i dla różnych portfeli banku, przynajmniej dopóki EUNB

---

<sup>3</sup> Straty mierzy się zgodnie z art. 101 ust. 1 lit. a) rozporządzenia CRR (nieruchomości mieszkalne) lub art. 101 ust. 1 lit. d) rozporządzenia CRR (nieruchomości komercyjne).

<sup>4</sup> To waga ryzyka mająca zastosowanie do ekspozycji w pełni zabezpieczonych nieruchomościami.

nie wyda wytycznych dotyczących tego aspektu. Po drugie, LGD to tylko jeden z szeregu parametrów modeli wewnętrznych i nie ma bezpośredniego związku między poniesionymi stratami, a własnymi oszacowaniami wartości LGD przez instytucję.

Jeżeli chodzi o określenie własnych oszacowań wartości LGD, art. 181 rozporządzenia CRR przedstawia odnośne wymogi. Jednym z wymogów jest to, że oszacowania LGD powinny być właściwe dla okresu pogorszenia koniunktury gospodarczej, jeżeli są bardziej ostrożne niż średnia długoterminowa. W szczególności w odniesieniu do rynków nieruchomości, na których fluktuacje cykliczne mają bardzo zróżnicowany charakter i są specyficzne dla kraju lub nawet rynku, przez co trudno jest określić orientacyjne wartości dla wskaźników strat, obserwowanych LGD i oczekiwanych LGD.

Jeżeli chodzi o interakcję między LGD, a innymi parametrami modeli wewnętrznych oraz brak bezpośredniego związku między poniesionymi stratami, a własnymi oszacowaniami wartości LGD przez instytucję, należy

stwierdzić, że wymogi kapitałowe w ramach modeli wewnętrznych są ostatecznie determinowane przez wzajemną grę poszczególnych parametrów i określone metodą formuły nadzorczej w art. 153 rozporządzenia CRR. LGD to tylko jeden parametr, a jego wpływ na wymogi kapitałowe może zostać skompensowany przez inne parametry, jak na przykład prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania (ang. *PD*). W metodzie standardowej odnośna waga ryzyka powinna być powiązana z poziomem ryzyka, w postaci wskaźnika strat, natomiast w metodzie bazującej na modelach wewnętrznych nie ma bezpośredniego związku między poziomem strat, a parametrami LGD.

### **Względy stabilności finansowej**

DK określa względy stabilności finansowej jako sytuację, w której powstrzymanie się od ustalenia wyższych wag ryzyka lub wyższych minimalnych wartości LGD miałyby istotny wpływ na obecną lub przyszłą stabilność systemu finansowego zgodnie z jednym z trzech określonych scenariuszy, związanych z oczekiwanymi stratami lub ryzykiem strukturalnym rynku nieruchomości.

Rozważano dwie alternatywne definicje. Po pierwsze definicję stabilności finansowej zawartą w komunikacie Komisji z dnia 30.07.2013 r. w sprawie kryteriów zgodności pomocy państwa z TFUE<sup>5</sup>. Ten komunikat został wydany przez Komisję w celu przedstawienia wytycznych dotyczących kryteriów zgodności pomocy państwa z TFUE. Pomoc państwa uznaje się za nadal zgodną z TFUE w razie występowania obaw o stabilność finansową. Komunikat ten zawiera definicję stabilności finansowej: „Stabilność finansowa oznacza, że konieczne jest zapobieżenie poważnym negatywnym efektom mnożnikowym dla pozostałej części systemu bankowego, które mogą być wynikiem upadłości instytucji kredytowej, oraz zagwarantowanie, że system bankowy jako całość w dalszym ciągu będzie zapewniać gospodarce realnej odpowiedni dostęp do kredytowania.”

Po drugie, analiza stabilności finansowej autorstwa Europejskiego Banku Centralnego z listopada 2013 r.<sup>6</sup> zawiera inną definicję stabilności finansowej: „Stabilność finansową można zdefiniować jako stan, w którym system finansowy – złożony z pośredników finansowych,

---

<sup>5</sup> <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/ALL/?uri=CELEX:52013XC0730%2801%29>

<sup>6</sup> <http://www.ecb.europa.eu/pub/fsr/html/index.en.html>

rynków oraz infrastruktury rynkowej – jest w stanie wytrzymać wstrząsy, ograniczając w ten sposób prawdopodobieństwo zakłóceń w procesie pośrednictwa finansowego, które byłyby na tyle poważne, aby niekorzystnie wpływać na przeznaczanie oszczędności na opłacalne możliwości inwestycyjne.”

Uznano jednak, że żadna z tych dwóch definicji nie kładzie wystarczającego nacisku na względy stabilności finansowej związane z rynkiem nieruchomości. Ponadto dla potrzeb niniejszego projektu RST konieczne jest powiązanie względów stabilności finansowej z oczekiwanymi stratami.

### **Wymogi co do danych oraz ich dostępność**

Przy określaniu wskaźników danych dla przyszłych tendencji na rynkach nieruchomości zastanawiano się, czy powinny być wymagane dane ilościowe jako warunek korekty poniesionych strat lub obserwowanych LGD. Wskaźniki danych nie zawsze są niestety dostępne na wszystkich krajowych rynkach nieruchomości, zatem wątpliwe jest, aby ścisłe wymogi co do danych zapobiegły ustalaniu przez właściwe organy wyższych wag ryzyka lub minimalnych wartości LGD. W świetle względów stabilności finansowej związanych z poprzednim kryzysem na rynkach nieruchomości w szeregu państw członkowskich UE, DK wymaga udokumentowania minimalnego zestawu wskaźników, tzn. poniesionych strat, cen na rynkach nieruchomości, współczynnika pokrycia należności zabezpieczeniem oraz relacji kosztów obsługi zadłużenia do dochodów.

W niniejszym DK przyjęto jednak również ostrożne podejście i stwierdzono, że właściwy organ może być ostrożniejszy w swojej ocenie oczekiwanych strat lub LGD, gdy występuje więcej niepewności co do oczekiwanej ewolucji cen na rynku nieruchomości oraz oczekiwanej zmienności tych cen bądź gdy niektóre wskaźniki danych są niedostępne przez wystarczająco długi okres.

**Pytanie 8:** Czy masz sugestie dotyczące oceny wpływu?

### **Odpowiedź na pytanie 8:**

To bardzo dobrze, że w ramach konsultacji regulator pyta o ewentualne sugestie dotyczące skutków regulacji. Z pewnością warto przygotować stosowną ekspertyzę. Wymaga to jednak odpowiedniego nakładu czasu i pracy. Jest to zajęcie, któremu poświęcić się trzeba przez dłuższy okres czasu i zadanie dla większego zespołu ekspertów.

Ten zestaw danych nie wydaje się potrzebny, ale potraktowany jako przykładowy nie będzie przeszkadzał. Nie wydaje się konieczne zwracanie uwagi właściwym organom na najważniejsze zmienne, ponieważ organa te dokonują na ogół bardziej złożonych analiz, a i względy stabilności finansowej i jej ocena nie są tym organom obce. Niemniej jednak, mimo iż redundantny, może pozostać, jeśli poprawi to jakość Standardu.

Do wskaźników warto dodać:

- czas niezbędny do realizacji transakcji sprzedaży na rynku określonego typu nieruchomości,
- średni czas procesu windykacyjnego z nieruchomości.

### **III. Uwagi ogólne do całości propozycji Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego**

Rozporządzenie CRR w art. 124 i 126 wprowadza możliwość ustalania przez władze krajowe wyższych wag ryzyka dla należności zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkaniowych i komercyjnych, oraz wyższego parametru LGD w przypadku banków stosujących metody zaawansowane. Wyższą wagę ryzyka ustala się na podstawie analizy trzech czynników:

- poniesionych strat,
- przyszłych tendencji na rynku nieruchomości,
- względów stabilności finansowej.

Jeśli analiza wskazuje, że standardowe wagi ryzyka, lub parametr LGD, nie odzwierciedlają co najmniej jednego z powyższych czynników, właściwe organy wprowadzają odpowiednie korekty odpowiadające faktycznemu poziomowi tego czynnika ryzyka. Ta ogólna delegacja ma być uzupełniona regulacyjnym standardem technicznym, określającym warunki uwzględniane przy określaniu wyższych wartości parametrów, którego projekt – autorstwa EBA – jest przedmiotem obecnych konsultacji.

W pierwszym rzędzie należy podkreślić, że rozwiązanie wprowadzone w artykułach 124 i 126 oraz 164 CRR jest rozwiązaniem szczególnym. Dlatego odniesienie się do projektu Standardu wymaga uprzedniego skomentowania samego rozwiązania.

CRR, zgodnie ze standardem Bazylei III, opisuje dwa sposoby oceny ryzyka kredytowego i przypisania mu odpowiedniego kapitału: metoda standardowa, oparta na sztywnych wagach ryzyka, oraz metody zaawansowane, oparte na modelach ryzyka. Pierwszy sposób nie daje żadnej swobody ani bankowi, ani regulatorowi, w drugim swoboda banku może być duża, a faktyczny jej poziom podlega akceptacji nadzorca. Zebrane w ostatnich latach dane pokazują, że w przypadku ekspozycji zabezpieczonych hipotecznie, efektywne wagi ryzyka kredytowego, wyliczane na podstawie zaawansowanych modeli, są z reguły niższe, a często dużo niższe, niż analogiczne wagi stosowane w metodzie standardowej. W dodatku, różnice pomiędzy efektywnymi wagami ryzyka dla podobnych nieruchomości różnią się nawet w obrębie jednego rynku.

Omawiana opcja wprowadza jeszcze rozwiązanie trzecie, pośrednie. W przypadku metody standardowej zezwala na stosowanie wagi ryzyka, która nie jest skwantyfikowana i może przybierać dowolną wartość z przedziału [35%, 150%] (nieruchomości mieszkaniowe) lub [50%, 150%] (nieruchomości komercyjne). W tym sensie widać duże podobieństwo do metod zaawansowanych, choć w porównaniu z nimi występują tu znaczące ograniczenia:

- waga ryzyka może się zmieniać tylko w zadanym przedziale, co oznacza, że nawet gdyby analiza wskazywała na wagę poniżej dolnej granicy lub powyżej górnej granicy, końcowa wartość musi się mieścić w odpowiednim przedziale;

- waga ryzyka ustalana jest przez władze nadzorcze, a nie przez banki – tym samym z tej quasi swobody korzysta każdy bank stosujący metodę standardową, bez względu na stopień swojego zaawansowania w ocenie i modelowaniu ryzyka ekspozycji zabezpieczonych hipotecznie;
- waga ryzyka ustalona przez władze nadzorcze obowiązuje na całym terenie znajdującym się w jurysdykcji danego nadzorca i nie generuje arbitrażu regulacyjnego, który może występować w bankach stosujących metody zaawansowane.

Filozofia konsultowanego projektu wprowadza pewną niekonsekwencję: banki mogą stosować metody zaawansowane, jeśli uzyskają zgodę swego nadzorca. Wydanie zgody poprzedzone jest szczegółową analizą samego modelu, warunków jego stosowania, testowania, kalibrowania. Oznacza to, że nadzorca bierze w jakimś zakresie odpowiedzialność za stosowanie tego modelu. Tym samym oznacza to, że nadzorca ma odpowiednie kwalifikacje, by dopuścić do stosowania złożone modele ryzyka kredytowego. Jednak w przypadku bez porównania prostszych modeli, ograniczonych silnie warunkami brzegowymi, skutkiem stosowania których są jednolite dla całego rynku wyższe wagi ryzyka dla ekspozycji hipotecznych, kwalifikacje nadzorca muszą być zastąpione szczegółowym standardem regulacyjnym.

Ta niekonsekwencja tłumaczona jest koniecznością harmonizowania rynku i niedopuszczenia do arbitrażu regulacyjnego. Argument ten jest jednak chybiony. O arbitrażu można mówić tylko wtedy, gdy jakiś kraj stosuje bardziej korzystne rozwiązania regulacyjne, za sprawą których nadzorowane przezeń banki w nieuzasadniony sposób osiągają na rynku korzystniejszą pozycję niż ich konkurenci w innych krajach. Ten przypadek nie ma jednak miejsca z następujących powodów:

- waga ryzyka wskazana w CRR jest wagą najniższą i może być tylko podniesiona, co zwiększa koszt kredytowania hipotecznego – zatem zastosowanie opcji z artykułów 124 i 126 CRR stawia banki w danej jurysdykcji w sytuacji gorszej niż ich konkurentów w innych krajach;
- pomimo wielu starań, aby ożywić wspólny rynek kredytów hipotecznych, nie są one na ogół udzielane transgranicznie – wskazuje się wiele powodów, takich jak niezharmonizowane przepisy dotyczące rynku nieruchomości, przez co skuteczność zaspokajania się banków z zabezpieczeń hipotecznych w innych krajach członkowskich może być bardzo trudna, ale wśród tych powodów nie wymienia się zbyt restrykcyjnego podejścia nadzoru do kredytów hipotecznych;
- w razie podniesienia przez któryś kraj wagi ryzyka, CRR nie przewiduje stosowania przez inne kraje zasady wzajemności, wobec czego banki z innych krajów, które chciałyby mimo wszystko wejść na dany rynek, byłyby w sytuacji korzystniejszej niż banki lokalne, dla których koszt kredytowania byłby wyższy niż dla ich konkurentów.

Tych samych argumentów można użyć w przypadku podnoszenia minimalnej wartości LGD. Zważywszy na powyższe argumenty, możliwość, jaką daje opcja z artykułów 124, 126 i 164 CRR, nie stanowi zagrożenia dla poziomu konkurencji na unijnym rynku

kredytów hipotecznych. Pozwala natomiast na zwiększenie stabilności i bezpieczeństwa tego portfela. W tej sytuacji byłoby wręcz dziwne, a nawet niezrozumiałe, gdyby projektowany standard wprowadzał jakiegokolwiek ograniczenia dotyczące możliwości podniesienia wag ryzyka, oczywiście w granicach zakreślonych przez CRR. Nie można zatem zgodzić się ze stwierdzeniem zawartym w pierwszym akapicie noty objaśniającej dla do pytań 2 i 3:

*Podanie wartości wzorcowych przyczynia się do zrównoważenia warunków poprzez unikanie, na przykład, ustalenia przez jeden właściwy organ wagi ryzyka dla ekspozycji w pełni i całkowicie zabezpieczonych nieruchomości mieszkalnymi w wysokości 50% przy danym poziomie oczekiwanych strat, a przez inny właściwy organ w wysokości 150% przy tym samym poziomie oczekiwanych strat.*

Z ostrożnościowego punktu widzenia waga ryzyka określa poziom ryzyka związanego z daną ekspozycją kredytową, które ma być pokryte odpowiednim kapitałem. Ilość tego kapitału, wynikająca z wagi ryzyka albo z modelu, nie służy jedynie pokryciu oczekiwanej straty. Ma ona pokrywać również ryzyko straty nieoczekiwanej. Jeśli nadzorca dostrzega podwyższone ryzyko portfela wieloletnich kredytów hipotecznych, które to ryzyko wiąże się ze znacznie większą liczbą czynników niż tylko niedostateczna wysokość zabezpieczenia, to jego obowiązkiem jest pokrycie tego ryzyka dodatkowym kapitałem. W kwestii ostrożnościowej nadzorca nie powinien być ograniczany. Dlatego RTS, którego projekt EBA przedkłada do konsultacji, nie powinien kierować do nadzorców szczegółowych wytycznych, lub ograniczeń wykraczających poza przepisy CRR. Powinien natomiast wskazywać czynniki, które władze nadzorcze powinny uwzględnić w swych analizach.

Należy podkreślić, iż autorzy projektu przygotowali dość szczegółowy zestaw pytań z jednoczesną tezą, iż na podstawie arytmetycznych wyliczeń można określić zakres podwyższania wag ryzyka dla poszczególnych portfeli lub ekspozycji zabezpieczonych w 100% nieruchomościami.

Dosyć zgrabnie zestawione zostały warunki rynku nieruchomości, które powinny być wzięte pod uwagę przez regulatora w celu określenia wymaganego poziomu ryzyka.

Wątpliwości budzi możliwość zebrania tych danych i ich wiarygodność, nawet gdy formuły matematyczne są poprawne. Bez uporządkowania warunków gromadzenia, przetwarzania i wykorzystania danych rynkowych cały wywód może mieć tylko znaczenie teoretyczne.