

Uchwała Nr 38/2020
Komitetu Stabilności Finansowej
z dnia 13 lipca 2020 r.
w sprawie rekomendacji dotyczącej wag ryzyka
dla ekspozycji zabezpieczonych hipoteką na nieruchomości komercyjnej

Na podstawie art. 5 i art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r. o nadzorze makroostrożnościowym nad systemem finansowym i zarządzaniu kryzysowym w systemie finansowym (Dz. U. z 2019 r. poz. 483 oraz z 2020 r. poz. 695) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Komitet rekomenduje Ministrowi Finansów przypisanie wagi ryzyka równej 50% dla ekspozycji zabezpieczonych hipoteką na nieruchomości komercyjnej, usytuowanej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, służącej prowadzeniu przez kredytobiorcę własnej działalności gospodarczej i nieprzynoszącej dochodu generowanego przez czynsz lub zyski z ich sprzedaży.

2. Komitet rekomenduje Ministrowi Finansów utrzymanie wagi ryzyka równej 100% dla ekspozycji zabezpieczonych hipoteką na nieruchomości komercyjnej, usytuowanej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, innej niż wskazana w ust. 1.

§ 2. Uchwała zostanie zamieszczona na stronie internetowej Narodowego Banku Polskiego.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Komitetu Stabilności Finansowej

/-/ Adam Glapiński

Uzasadnienie

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r. o nadzorze makroostrożnościowym nad systemem finansowym i zarządzaniu kryzysowym w systemie finansowym (Dz. U.

z 2019 r. poz. 483 oraz z 2020 r. poz. 695) Komitet może wydać właściwym podmiotom rekomendację, w której wskaże konieczność podjęcia przez te podmioty działań służących ograniczaniu ryzyka systemowego.

Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 25 maja 2017 r. w sprawie wyższej wagi ryzyka dla ekspozycji zabezpieczonych hipotekami na nieruchomościach (Dz. U. poz. 1068), zwanym dalej „rozporządzeniem”, określono wyższą wagę ryzyka dla ekspozycji zabezpieczonych hipotekami na nieruchomościach, o której mowa w art. 124 ust. 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniającego rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (Dz. Urz. UE L 176 z 27.06.2013, str. 1, z późn. zm.), zwanego dalej „CRR”. Ekspozycjom zabezpieczonym hipoteką na lokalach biurowych lub innych nieruchomościach komercyjnych, usytuowanych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przypisano wagę ryzyka równą 100%.

Zdaniem Komitetu obserwowane skutki epidemii COVID-19 wymagają podjęcia działań zmierzających zarówno do zapewnienia stabilności finansowej sektora bankowego, a zarazem do utrzymania akcji kredytowej i aktywności gospodarczej w kraju. Proponowane przez instytucje sieci bezpieczeństwa finansowego rozwiązania, mające na celu walkę ze skutkami pandemii, zmierzają do realizacji obu tych celów. W tym kontekście Komitet uznaje, że uzasadnione jest obniżenie określonych w rozporządzeniu wag ryzyka dla niektórych ekspozycji zabezpieczonych hipoteką na nieruchomości komercyjnej.

W ocenie Komitetu obniżenie wag ryzyka dla ekspozycji zabezpieczonych na nieruchomościach komercyjnych służących prowadzeniu przez kredytobiorcę własnej działalności gospodarczej i nieprzynoszących dochodu generowanego przez czynsz lub zyski z ich sprzedaży do poziomu określonego w art. 126 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniającego rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (Dz. Urz. UE L 176 z 27.06.2013, str. 1, z późn. zm.) powinno przyczynić się do utrzymania zdolności produkcyjnych i potencjału polskiej gospodarki, poprzez zwiększenie skłonności banków do udzielania podmiotom kredytów na prowadzenie działalności rolnej, produkcyjnej czy usługowej. Jednocześnie na rynku pozostałych nieruchomości komercyjnych (tzw. nieruchomości dochodowych, tj. przynoszących dochód generowany przez czynsz lub zyski z ich sprzedaży) nadal obserwowana jest nierównowaga spowodowana nadpodażą nieruchomości biurowych i powierzchni handlowych na wynajem, co nie daje podstaw do obniżenia wag ryzyka dla takich ekspozycji

Zdaniem Komitetu rekomendowane obniżenie wag ryzyka wraz z innymi działaniami podejmowanymi przez instytucje sieci bezpieczeństwa finansowego, może pozytywnie wpłynąć na wzmocnienie funduszy własnych banków, a tym samym zmniejszać prawdopodobieństwo ograniczania akcji kredytowej. Jednocześnie może pozwolić na ograniczenie identyfikowanego przez Komitet ryzyka w segmencie nieruchomości dochodowych.