

Bogusław Półtorak

Akademia Ekonomiczna we Wrocławiu

ZASADY USTALANIA WARTOŚCI BANKOWO-HIPOTECZNEJ NIERUCHOMOŚCI

1. Wstęp

W procesie finansowania nieruchomości ze źródeł zewnętrznych szczególnego znaczenia nabiera sposób określenia wartości zabezpieczenia hipotecznego. Właściwa projekcja wyceny nieruchomości musi być wiarygodna. Z punktu widzenia przejrzystości działania rynku nieruchomości, który ze swej natury jest rynkiem niedoskonałym, pożądane jest więc stworzenie jednolitego rejestru nieruchomości. Zunifikowany system rejestrowania nieruchomości pozwoliłby na zwiększenie bezpieczeństwa obrotu na rynku nieruchomości. To z kolei miałoby pozytywny wpływ na jakość zabezpieczenia hipotecznego i efektywność finansowania nieruchomości, a z drugiej strony dostarczałoby podstawowych informacji o rynku. Utworzenie katastru nieruchomości, który docelowo miałby współpracować z rejestrem ksiąg wieczystych, mogłoby dostarczyć wielu ważnych informacji na potrzeby nie tylko fiskusa, ale również instytucji kredytowych. Uwzględnienie w rejestrach cyklicznie weryfikowanej wartości nieruchomości pozwoliłoby uzyskać pełne informacje o jej kształtowaniu się w wybranych okresach, co z kolei pozwalałoby na bardziej dokładne szacowanie bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości. Ze względu na swój charakter ta ostatnia musi być jednak określana odmiennie niż na potrzeby np. bieżących transakcji lub opodatkowania. W podstawowym zakresie bankowo-hipoteczna wartość winna uwzględniać zwykle długoterminowy charakter umów kredytowych i ryzyko z tym związane.

Prawidłowe określenie bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości wraz ze wzrostem znaczenia portfeli kredytów hipotecznych w bankach staje się coraz istotniejsze z punktu widzenia stabilności całego systemu bankowego. Ewentualne

skutki kryzysu na rynku nieruchomości¹ mogą zagrozić stabilności całego sektora finansowego, jeśli instytucje kredytowe przeszacują wartość przyjmowanych zabezpieczeń (np. bazując na cenach z okresu wzrostu).

2. Rodzaje i kategorie wartości nieruchomości

Określanie wartości nieruchomości zostało w kompleksowy sposób ujęte w znowelizowanej ustawie o gospodarce nieruchomościami, przede wszystkim w dziale IV tejże ustawy. Uzupełnieniem ustawy jest rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, które określa szczegółowe warunki, jakim podlega sam proces wyceny (w tym w zakresie metod i technik) oraz jego dokumentowania. Dodatkowo w ramach organizacji korporacyjnych rzeczoznawców majątkowych stworzone zostały standardy postępowania na potrzeby ustalania wartości rynkowej oraz wartości indywidualnej nieruchomości.

Pojęcie wartości nieruchomości może być definiowane w różnych kategoriach. Za podstawowe można uznać kategorie wartości użytkowej i wymiennej, a w ramach przyjętego podejścia w wycenie – wartość rynkową oraz odtworzeniową [Kucharska-Stasiak 2002, s. 101]; są one omawiane szerzej w dalszej części artykułu. Zewnętrznym przejawem wartości nieruchomości jest jej cena w obrocie rynkowym lub ogół wydatków, jakie trzeba ponieść w celu otrzymania nieruchomości w pełni funkcjonalnej. Na wartość rynkową wpływa przede wszystkim gra popytu i podaży na rynku nieruchomości. W zależności od wielkości zgłaszanego popytu, cena może różnić się od wartości ustalonej metodą kosztową. Za podstawową kategorię wartości można uznać wartość rynkową nieruchomości jako najbardziej zobiektywizowane wyrażenie wartości cech nieruchomości w zakresie wymiany, jej funkcji użyteczności i rzadkości. Nie zawsze określenie wartości rynkowej jest jednak możliwe lub uzasadnione. W związku z tym do określenia wartości nieruchomości stosowane są różne metody i techniki. Ich dobór uwarunkowany jest celem, dla którego sporządzana jest wycena lub ocena wartości nieruchomości (ta ostatnia dotyczy wartości indywidualnej).

¹ Na rynku nieruchomości mamy do czynienia z cyklami cen, po ich wzroście można spodziewać się korekty, co może negatywnie oddziaływać na wzrost ryzyka kredytowego; następuje dalsze zmniejszenie akcji kredytowej, a w ślad za nią popytu na rynku nieruchomości oraz dalszy spadek cen. Niższe ceny rynkowe z kolei powodują oczywiście przeszacowanie wartości zabezpieczenia kredytu. Banki motywowane są wobec powyższego przez nadzór bankowy do ograniczania wielkości LTV do 50% (w bankach hipotecznych do 60%). Na polskim rynku nieruchomości nie doświadczyliśmy jeszcze znaczącego kryzysu cen, jednak wydaje się on tylko kwestią czasu. Sposób prowadzenia akcji kredytowej przez banki nie daje powodów do optymizmu – powszechne jest kredytowanie inwestycji w 100% oraz finansowanie z krótkoterminowych pasywów [Półtorak 2005, s. 43-54].

Wynikiem procesu wyceny jest określenie wartości nieruchomości. Za podstawowy efekt wyceny można uznać zgodnie z zapisami Ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 150-151):

- określenie wartości rynkowej, którą stanowi najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy założeniu, że strony umowy były od siebie niezależne, miały stanowczy zamiar zawarcia umowy oraz upłynął odpowiedni (wymagany) czas wyeksponowania nieruchomości i prowadzenia negocjacji,
- określenie wartości odtworzeniowej, której odpowiada łączny koszt jej odtworzenia przy uwzględnieniu stopnia zużycia,
- ustalenie wartości katastralnej, która jest efektem przeprowadzenia powszechnej taksacji nieruchomości polegającej na szacowaniu wartości nieruchomości w odniesieniu do nieruchomości reprezentatywnych dla danego obszaru terytorialnego,
- określenie innych wartości nieruchomości ujętych w odrębnych przepisach – w tym np. wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości, które to wartości mają odzwierciedlać specyfikę celu, w jakim zostały sporządzone.

Realizacja wyceny w celu określenia wartości nieruchomości może odbywać się przy zastosowaniu różnych podejść, metod i technik szacowania. Przy określeniu wartości rynkowej konieczne będzie zastosowanie podejścia dochodowego, porównawczego lub mieszanego. Z punktu widzenia przeprowadzenia wyceny na potrzeby ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego mogą się one okazać jednak niewystarczające. Na przykład dla nieruchomości mieszkaniowych może być konieczne uwzględnienie podejścia kosztowego w ujęciu metody kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia. Związane jest to z odmienną charakterystyką rynku nieruchomości mieszkaniowych. Przy niewielkim znaczeniu rynku wynajmu mieszkań zastosowanie podejścia dochodowego obarczone jest dużym błędem wyniku. Przyjęcie w operacie szacunkowym – opinii o wartości nieruchomości – podejścia kosztowego wymaga jednak szczegółowego uzasadnienia warunków technicznych nieruchomości oraz sposobu uwzględnienia poziomu zużycia. W praktyce duże znaczenie zyskuje podejście porównawcze, które pozwala na weryfikację wyników operatu szacunkowego², uzyskanych innymi sposobami. Przeprowadzenie powszechnej taksacji nieruchomości pozwoliłoby stworzyć bazę informacji o nieruchomościach. Uwzględnienie wartości katastralnej dla wybranych rodzajów nieruchomości znajdujących się na terytorium gminy lub gmin sąsiednich pozwoliłoby na zwiększenie transparentności lokalnego rynku nieruchomości. Przy określaniu tzw. bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości takie informacje

² Ważność operatu szacunkowego trwa 12 miesięcy od daty jego sporządzenia; czas ten może ulec skróceniu, jeśli nastąpi zmiana istotnych czynników uwzględnionych w wycenie lub też nastąpią zmiany w prawie.

mogłyby okazać się wprost nieocenione z punktu widzenia zarządzania ryzykiem kredytowym instytucji finansującej.

3. Przesłanki określania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości

Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości różni się od koncepcji wartości rynkowej przede wszystkim długim horyzontem czasu oraz celem jej sporządzania. Bieżąca wartość rynkowa może okazać się niewystarczająca do realizacji zabezpieczenia hipotecznego w przyszłości. Określona w wycenie wartość bankowo-hipoteczna nie powinna więc przekraczać wartości rynkowej również w kontekście projekcji jej wahań w kolejnych okresach kredytowania.

Przyjęcie przez bank nieruchomości jako zabezpieczenia kredytu przez obciążenie jej hipoteką wymaga ustalenia sposobu postępowania przy dokonywaniu wyceny. W ujęciu Europejskiej Federacji Hipotecznej można mówić o europejskiej wartości bankowo-hipotecznej dla celów kredytowania (*European mortgage lending value*), która zawiera wskazówki do kształtowania podejścia w wycenie, przy tym nie jest jednak ogólnie obowiązującym standardem. Różnorodność warunków sporządzania wycen w różnych krajach nie pozwala na stworzenie ogólnych regulacji dla omawianej koncepcji. Ustalono natomiast ogólne warunki dla bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, która powinna [Drewicz-Tułodziecka (i in.) 2001, s. 36-38]:

- zawierać wyważoną ocenę zbywalności rynkowej nieruchomości w przyszłości, wartość będzie więc określana w sposób ostrożny z uwzględnieniem wahań krótkookresowych,
- uwzględniać i eliminować czynniki spekulacyjne oraz identyfikować właściwą fazę cyklu rynkowego³,
- odzwierciedlać normalne (aktualne) warunki rynku lokalnego,
- bazować na względnie trwałych przesłankach, głównie w zakresie lokalizacji, planów zagospodarowania przestrzennego, stanu technicznego budynku, sposobie wykorzystania, a także zjawisk zachodzących w otoczeniu, w tym trendów demograficznych, dochodów itp.,
- uwzględniać obecny oraz (jeśli to możliwe) alternatywne sposoby użytkowania,
- opierać się na jednoznacznych metodach wyceny (zalecane jest stosowanie podejścia dochodowego lub kosztowego),
- być ustalana przez rzeczoznawców majątkowych dysponujących odpowiednimi kwalifikacjami.

³ Ceny na rynku nieruchomości zmieniają się w sposób cykliczny, związane jest to oczywiście z ogólną cyklicznością rozwoju gospodarczego oraz cyklem finansowania nieruchomości.

Wartość bankowo-hipoteczna winna przede wszystkim odzwierciedlać poziom ryzyka związanego z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia długoterminowego kredytu – podstawowym celem jest utrzymanie jej adekwatności do poziomu zadłużenia pierwotnego i wtórnego, które mogło pojawić się w trakcie realizacji umowy kredytowej⁴. W tym kierunku też idą krajowe zalecenia regulacyjne, uwzględniające specyfikę miejscową.

W polskim prawodawstwie bankowym pojęcie bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości zostało wprowadzone przez Ustawę o *listach zastawnych i bankach hipotecznych* od 1998 roku. Zgodnie z zapisami art. 2 ustawy bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości stanowi wartość, która w ocenie banku hipotecznego odzwierciedla poziom ryzyka związanego z nieruchomością stanowiącą przedmiot zabezpieczenia kredytów udzielonych przez bank hipoteczny. Szczegółowe warunki ustalania wartości przedmiotu zabezpieczenia określają bankowe regulaminy wyceny, zaakceptowane przez Komisję Nadzoru Bankowego. Działając zgodnie z nimi, ekspertyzy mogą sporządzać pracownicy banku lub rzeczoznawcy majątkowi. Rekomendacja F wydana przez Komisję Nadzoru Bankowego, dotycząca podstawowych kryteriów stosowanych przy zatwierdzaniu regulaminów ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości wydawanych przez banki-hipoteczne, wprowadza konieczność wykorzystania dwóch podejść. Ustalenie wartości bankowo-hipotecznej następuje drogą przeprowadzenia, niezależnie od siebie, analiz dochodowości oraz całkowitych kosztów budowy w ujęciu długookresowym. Zgodnie z Rekomendacją F dla nieruchomości przeznaczonej na własne cele mieszkaniowe decydujące znaczenie ma wynik uzyskany sposobem kosztowym, a dla nieruchomości o charakterze komercyjnym – podejściem dochodowym. Parametry wykorzystane do wyceny (np. poziom czynszu, koszty) nie mogą przekraczać wartości uzyskanych dla nieruchomości porównywalnych. Szczegółowe warunki wyceny odpowiadają zasadom nakreślonym przez ustawę o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Celem określenia bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości jest takie określenie wartości zabezpieczenia, która będzie adekwatna do wielkości długu w całym okresie kredytowania i będzie optymalnie zabezpieczać interesy kredytodawcy⁵.

Dotychczasowy sposób uregulowania wartości bankowo-hipotecznej nie daje podstaw do stworzenia jednolitej metodologii jej ustalania w sposób obejmujący również zabezpieczenia ustanawiane na rzecz wszystkich banków, a co za tym idzie, może powodować brak porównywalności wyników konkretnych wycen. Co charakterystyczne, banki uniwersalne (działające zgodnie z Ustawą *Prawo banko-*

⁴ W postaci np. odsetek przeterminowanych, prowizji lub opłat.

⁵ W regulacjach europejskich podkreślono aspekt unikania przy wycenie wpływu zachowań spekulacyjnych na rynku nieruchomości i jej zachowawczy charakter [Kanigowski 2000].

we, a nie ze szczególnymi aktami prawnymi) nie są związane dedykowanymi do nich przepisami określania wartości przedmiotu zabezpieczenia hipotecznego, co może spowodować dużą dowolność w jej ustalaniu. Rosnące znaczenie portfela kredytów hipotecznych w bankach uniwersalnych już spowodowało jednak zmianę w podejściu kwalifikowania wag ryzyka bankowego związanego z zabezpieczeniem hipotecznym. Zgodnie z zapisami uchwały nr 4/2004 Komisji Nadzoru Bankowego obniżona waga ryzyka (50%) przypisana może być jedynie dla kwoty stanowiącej 50% wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego lub 60% bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości w przypadku kredytów banków hipotecznych. W pozostałej części stosowana jest pełna (100%) waga ryzyka. Z punktu widzenia regulacji działalności na rynku finansowania nieruchomości istotne jest jednak ustalenie zasad samego określania wartości nieruchomości. Jeśli w tym miejscu będą zachodzić rozbieżności (przekładające się na względnie liberalne podejście banków), to ryzyko związane ze zmianą wartości zabezpieczenia hipotecznego może ulec w przyszłości istotnemu zwiększeniu.

A zatem z punktu widzenia potrzeb instytucji kredytowej istotne jest zapewnienie pokrycia zabezpieczenia przez cały okres trwania umowy kredytowej. Jest to konieczne zarówno dla wiarygodności pierwotnej, jak i dla ewentualnych dodatkowych opłat, prowizji lub chociażby kosztów egzekucji należności przeterminowanych. W takiej długoterminowej perspektywie funkcjonowanie zabezpieczenia kredytu zależy od sposobu przeprowadzenia wyceny. W ostatecznym rozrachunku przyjęte procedury wyceny mogą mieć bezpośredni wpływ na wynik operacyjny banku i jego bezpieczeństwo ekonomiczne.

4. Znaczenie sprawnego systemu rejestrowania nieruchomości

W procesie szacowania wartości nieruchomości istotne jest dysponowanie odpowiednimi informacjami porównawczymi, głównie w zakresie wartości nieruchomości porównywalnych oraz kształtowania się cen rynkowych w przeszłości. W chwili obecnej w Polsce nie funkcjonuje jeszcze całościowy system rejestru nieruchomości (katastru). Wykorzystanie katastru jako źródła informacji o wartości nieruchomości może okazać się szczególnie przydatne w dalszej perspektywie w procesie określania wartości nieruchomości na potrzeby zabezpieczania hipotecznego. Wprowadzenie zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach jest związane z przeprowadzeniem ewidencji gruntów i nieruchomości, ich wycen oraz elektroniczną ksiąg wieczystych. Ostatnim elementem katastru będzie ewidencja dla celów podatkowych [Zielke 2004, s. 4-5]. Przydatność katastru będzie uzależniona przede wszystkim od przyjętych rozwiązań technicznych i prawnych w zakresie dostępu do danych w nich gromadzonych. Z punktu widzenia funkcjonalności centralizacja operacji systemu informatycznego na poziomie województw pozwoli na większą porównywalność danych, a dostęp do nich poprzez sieć interne-

ową pozwoliłaby na łatwą dostępność i możliwość weryfikacji wiedzy o stanie faktycznym nieruchomości [Filipowska, Stańczyk 2002, s. 3].

Oprócz publicznych rejestrów nieruchomości banki w praktyce korzystają z ogólnodostępnych raportów dotyczących lokalnych rynków nieruchomości oraz tworzą własne bazy danych. Utworzona pod auspicjami Związku Banków Polskich baza danych AMRON ma dostarczać raportów statystycznych przede wszystkim o kształtowaniu się średnich cen m^2 (w funkcji czasu oraz lokalizacji). Zgromadzone dane umożliwiają wyznaczanie trendów cenowych, predykcję wartości, określenie współczynników ryzyka oraz stóp dyskontowych [Górska, Nowak 2004, s. 84-87]. Pewnym ograniczeniem systemu AMRON może być brak danych o transakcjach realizowanych bez udziału banków. Zgodnie z zaleceniami Komisji Nadzoru Bankowego i Rekomendacji J dotyczącej tworzenia przez banki baz danych odnoszących się do rynku nieruchomości gromadzone w nich dane powinny odzwierciedlać specyfikę konkretnych nieruchomości. Przede wszystkim powinny pozwalać na identyfikację czynników ryzyka związanego z rynkiem nieruchomości.

Rola sprawnego systemu rejestru nieruchomości w procesie kredytowania jest nie do przecenienia. Problemy z funkcjonowaniem systemu wieczystoksięgowego (oczekiwanie na wpis według danych Ministerstwa Sprawiedliwości trwa średnio ponad 2 miesiące) pokazują, że ograniczenia instytucjonalne stają się barierą poprawy płynności rynku nieruchomości oraz usprawnienia jego finansowania. Istniejące ewidencje budynków i gruntów (niektóre gminy dysponują już ewidencjami elektronicznymi) nie zapewniają odpowiednich informacji. Wobec tego potrzeba funkcjonowania zintegrowanego katastru staje się coraz bardziej paląca, również w kontekście oceny stanu prawnego oraz formy prawnej nieruchomości.

5. Podsumowanie

Wzrost ryzyka w procesie kredytowania nieruchomości w bankach powoduje wzrost znaczenia zabezpieczenia hipotecznego, a w efekcie metod projekcji wartości nieruchomości w okresie kredytowania. Sposoby określania wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie kredytu stosowane przez banki działające w Polsce są zbyt liberalne. Duży udział w portfelu kredytów walutowych zwiększa jeszcze ryzyko [Krześniak 2005, s. 10]. Skupienie się na rentowności w bankach oddala problematykę bezpieczeństwa ekonomicznego, które dla działalności bankowej jest jednym z podstawowych filarów działalności. Sytuacje na rynku finansowania nieruchomości mogą zmienić dalsze regulacje idące w kierunku wyznaczenia szczegółowych zasad udzielania kredytów hipotecznych. Z drugiej strony mogą pojawić się nowe formy mobilizowania kapitału na finansowanie nieruchomości, chociażby w postaci funduszy sekurytyzacyjnych lub funduszy nieruchomości. Kwestią nadal aktualną pozostanie, jak zabezpieczać specyficzne dla rynku nieruchomości ryzyko związane z wyceną nieruchomości.

Literatura

- Drewicz-Tułodziecka A. (i in.), *Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2001,
- Kucharska-Stasiak E., *Nieruchomość a rynek*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2002,
- Półtorak B., *Sekurytyzacja kredytu hipotecznego*, Wydawnictwa Fachowe Cedewu, Warszawa 2005.
- Kanigowski K., *Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości*, „Bank”, 05.2000,
- Filipowska A., Stańczyk P., *Kataster – taka mała baza danych*, „Gazeta IT”, 05.2002,
- Górska A., Nowak J.R., *AMRON – modelowanie ryzyka na podstawie bazy cen transakcyjnych*, „Finansowanie nieruchomości”, 12.2004,
- Krześniak M., *Nadzór ostrzega*, „Gazeta Prawna”, 17.03.2005,
- Zielke M., *Trzeba uezierać ponad 2 mld zł*, „Puls Biznesu”, 28.04.2004.
- Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (DzU 2004 nr 261, poz. 2603).
- Ustawa z 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (DzU 2003 nr 99, poz. 919).
- Ustawa z 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (DzU 2002 nr 72, poz. 665, z późn. zm.).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (DzU 2004 nr 207, poz. 2109).

THE RULES OF MORTGAGE LENDING VALUE ESTIMATION IN POLAND

Summary

Financing of real estate market is based mainly on mortgage credits. It is usually connected with constituting of a mortgage. It is very important to evaluate properly the value of a real estate when a credit agreement lasts. But in terms of estimation of mortgage lending value there is no single law rule. In order to use valuation in the future, its realism and taking the diversification of real estate market into account are essential. It could be corrected through cadastral system with information on real estate and evaluation of their values.