

Analiza baz danych dot. rynku nieruchomości w Polsce

– najważniejsze wnioski i rekomendacje

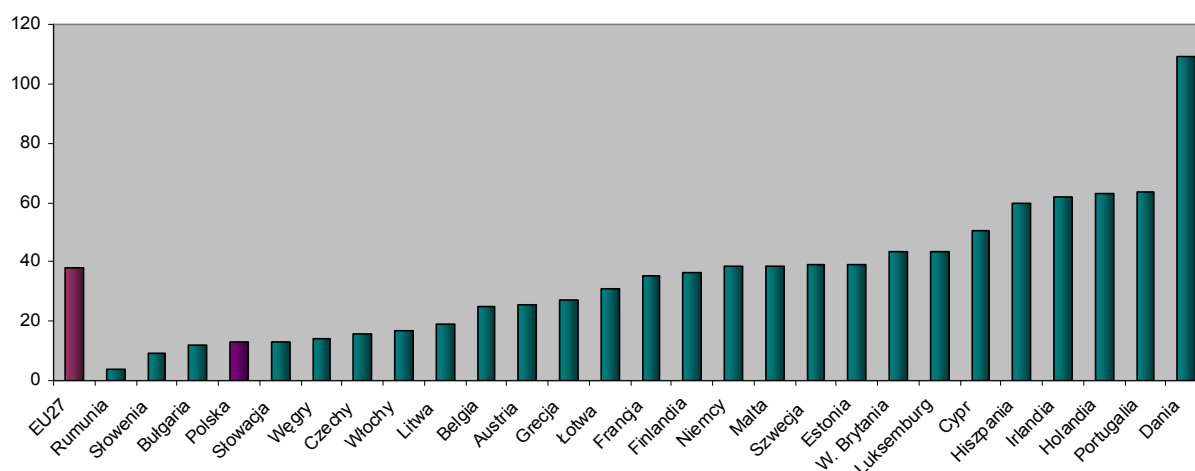
- Rynek kredytów hipotecznych będzie odgrywał coraz większą rolę w polskiej gospodarce i działalności krajowych banków – praktyka bankowa oraz zasady panujące na tym rynku będą w dużej mierze decydować o jakości bankowości w Polsce.
- Banki dostrzegają wady związane z istniejącymi bazami danych rynku nieruchomości, m.in.: zbyt mała liczba rekordów, rozproszone dane, problemy z terminowością zasilania.
- Korzystnie z wiarygodnych baz danych o nieruchomościach oznacza sprawniejsze zarządzanie ryzykiem, możliwość zaproponowania klientom lepiej dostosowanych do ich potrzeb produktów oraz zwiększenie ochrony przed ryzykiem wystąpienia baniek spekulacyjnych na tym rynku.

Polski rynek nieruchomości – w porównaniu do europejskiego – ma krótką historię funkcjonowania w obecnych warunkach gospodarczych. Mimo znaczącego wzrostu akcji kredytowej i rosnącego udziału transakcji finansowanych przez banki na krajowym rynku¹ wiedza i doświadczenie jego uczestników są stosunkowo ograniczone. Jednak jego rola w gospodarce oraz znaczenie dla funkcjonowania i jakości działania banków będzie się zwiększać.

Obecnie udział kredytów mieszkaniowych w PKB wynosi około 17%-18%. W Unii Europejskiej ten wskaźnik sięgał ponad 38 proc. w 2008 r.

¹ Udział kredytów mieszkaniowych w aktywach banków wynosi obecnie ok. 22% wobec 7% w 2004 r.

Udział kredytów mieszkaniowych w aktywach banków (%)
wg stanu na 2008 rok



źródło: EBC

Gwałtowny rozwój kredytowania hipotecznego na świecie w ostatnich latach przed kryzysem stymulowany był wysoką płynnością na rynkach finansowych i utrzymywaniem niskich stóp procentowych (w szczególności przez Rezerwę Federalną w USA). Nadmierne i nieostrożne kredytowanie hipoteczne sprzyjało narastaniu bańki spekulacyjnej na rynku nieruchomości, a negatywne konsekwencje krachu z 2007 r., w dobie powiązań międzynarodowych, szybko przeniosły się na inne kraje.

Doświadczenia te pokazują, że z punktu widzenia bezpieczeństwa działalności banku, kluczowe znaczenie ma rozważna polityka w zakresie finansowania nieruchomości, przyjmowanie adekwatnych zabezpieczeń w postaci hipoteki i wykorzystywanie narzędzi, które zapewnią możliwie najpełniejszą wiedzę o kredytowanych nieruchomościach.

Dla skutecznego zarządzania ryzykiem **banki potrzebują wiarygodnej i kompletnej informacji o rynku nieruchomości**, jego zmianach i cykliczności.

Nieefektywność i nieadekwatność baz danych o rynku nieruchomości

Z analiz przeprowadzonych przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego wynika, że zainteresowanie banków korzystaniem z własnych lub zewnętrznych źródeł wiedzy na temat rynku nieruchomości jest umiarkowane.

Podstawą do tworzenia i wykorzystywania przez banki baz danych o rynku nieruchomości jest przyjęta przez Komisję Nadzoru Bankowego (KNB) w 2002 r. Rekomendacja J. Jednak przez ostatnie 9 lat sytuacja na polskim rynku kredytowym zmieniła się na tyle, że zapisy

Rekomendacji J zdezaktualizowały się. W szczególności, Rekomendacja J nie odnosi się w wystarczającym stopniu do takich kwestii jak:

- wiarygodność i kompletność informacji o rynku nieruchomości, jego zmianach i cykliczności,
- minimalny zakres danych,
- adekwatność baz danych do prowadzonej przez bank działalności (np. wielkości zaangażowania banku w finansowanie nieruchomości),
- dokładność rozpoznania ryzyka, związanego z rynkiem nieruchomości.

Obecna Rekomendacja J wydaje się **anachroniczna**. Dopuszcza na przykład „tworzenie i przetwarzanie stosownych zbiorów i plików metodą tradycyjną przez gromadzenie różnych dokumentów”. Przy dużej liczbie informacji gromadzonych przez banki taki sposób prowadzenia baz danych staje się **nieefektywny**.

W styczniu br. UKNF przeprowadził badanie ankietowe² wśród 30 banków, które udzieliły najwięcej (pod względem wartości) kredytów na nieruchomości mieszkaniowe. Ankietowane banki zgłosiły szereg zastrzeżeń do wykorzystywanych obecnie baz zewnętrznych, wskazując m.in. na:

- ograniczoną użyteczność baz,
- wysokie koszty korzystania z zasobów baz,
- problemy z jakością i ilością dostępnych danych (zbyt mała liczba rekordów, dane niejednolite, rozproszone, mała liczba danych w lokalizacjach poza dużymi miastami, dla poszczególnych transakcji podawane są tylko obligatoryjne dane, brak pełnej informacji o wszystkich typach nieruchomości),
- problemy z terminowością zasilania baz.

Wnioski z przeprowadzonego badania wskazują na konieczność **doprecyzowania zasad, określających sposób oceny wartości nieruchomości przez banki, prowadzenia baz wewnętrznych, korzystania z innych produktów oferowanych na rynku oraz oceniania wiarygodności baz danych.**

² Ankieta zawierała 63 pytania pogrupowane w 6 kategorii (pytania statystyczne, pyt. ogólne, pyt. o zasady funkcjonowania baz danych, ocenę wartości nieruchomości, zasady korzystania z baz danych i wiarygodność baz danych).

Korzyści z wiarygodnych baz danych o rynku nieruchomości

Prowadzenie przez banki analiz w zakresie rynku nieruchomości, w szczególności ze względu na jego lokalny charakter i szereg trudności związanych z rozpoznaniem zachodzących na nim zjawisk, może przyczynić się do skutecznego przeciwdziałania zagrożeniom wynikającym z funkcjonowania tego rynku.

- Klient – sprawniejsze zarządzanie ryzykiem przez banki może przełożyć się na możliwość zaproponowania klientom lepiej dostosowanych do ich potrzeb produktów. Niższe ryzyko działalności banków mogłoby wpłynąć na obniżenie kosztów ponoszonych przez kredytobiorców (im wyższe ryzyko danego produktu bankowego, tym wyższy koszt dla klienta). Posługiwanie się przez banki tymi samymi kategoriami parametrów zwiększy obiektywizm ocen.
- Banki – lepsze możliwości zarządzania ryzykiem: dysponowanie odpowiednim zestawem informacji pozwoli z większą dokładnością rozpoznać ryzyko związane z rynkiem nieruchomości, będzie umożliwiać przeprowadzanie pogłębionych analiz kredytowych dotyczących finansowania przedsięwzięć inwestycyjnych na tym rynku.
- Sektor bankowy – sprawniejszy przepływ informacji, lepsza świadomość ryzyka, związanego z funkcjonowaniem na rynku nieruchomości.
- Gospodarka – możliwość ograniczonego wpływu na bańki spekulacyjne, stymulowanie dalszego rozwoju rynku nieruchomości i rynku finansowego m.in. poprzez stworzenie lepszych warunków do upowszechnienia się nowych produktów bankowych i technik finansowania (sekurytyzacja, obrót wierzytelnościami zabezpieczonymi hipotecznie).

Rozwiązania proponowane w Rekomendacji J

Niedoskonałości, stwierdzone przez UKNF w trakcie analizy zostały zaadresowane w nowelizacji Rekomendacji J. Wśród nich znalazły się m.in. takie obszary jak:

adekwatność baz danych

Badanie adekwatności zewnętrznych baz danych do potrzeb banku nie jest w zasadzie praktykowane (część banków w ogóle nie bada adekwatności bazy, z której korzystają, uznając ją za „wiarygodną”, choć pojęcia „wiarygodny” i „adekwatny” nie są tożsame).

- ✓ bazy danych o rynku nieruchomości powinny zawierać dane adekwatne do rynku, na którym działa bank oraz pozwalać na klasyfikowanie nieruchomości do grup o wysokim poziomie podobieństwa cech wpływających na ich wartość (2.2. Rekomendacja 6).
- ✓ adekwatność danych oznacza, że dane będą ściśle powiązane z prowadzoną przez bank działalnością, tj. jej zakresem, obszarem, skalą (2.2.1.).

procedury gromadzenia danych i określenie zasad ich oceny

Ponad 30% ankietowanych banków nie posiadało procedur gromadzenia danych, aż 44% nie określiło zasad ich oceny.

- ✓ bank powinien przyjąć i konsekwentnie stosować procedury gromadzenia danych oraz zasady ich oceny, w szczególności ustalić zasady i osoby odpowiedzialne za weryfikację wiarygodności danych pozyskiwanych z zewnątrz (2.4.3.).

zakres danych

Podawanie niektórych istotnych atrybutów nieruchomości, wprowadzanych do bazy zewnętrznej, nie zawsze jest obligatoryjne (np. otoczenie nieruchomości i jej stan techniczny).

- ✓ rekomendacja 5 w projektowanej wersji wskazuje na cechy oraz elementy nieruchomości, które powinny być uwzględnione w bazie.

posiadanie procedur oceny wartości nieruchomości

Nie wszystkie z ankietowanych banków posiadają procedury oceny wartości nieruchomości.

- ✓ bank powinien konsekwentnie stosować zatwierdzoną przez zarząd procedurę (zasady) oceny wartości nieruchomości (3.1.1.).

ocena nieruchomości przyjmowanych jako zabezpieczenie

Nie wszystkie banki oceniają wartość każdej nieruchomości przyjmowanej jako zabezpieczenie.

- ✓ banki powinny wykorzystywać bazy danych o rynku nieruchomości do oceny wartości finansowanych nieruchomości i nieruchomości przyjmowanych jako zabezpieczenia oraz do monitorowania rynku nieruchomości (1.1.1.).

wartość zabezpieczenia

Przeszło 20% banków przyjmowało(-uje) wyższą wartość zabezpieczenia niż wynikająca z bazy danych o rynku nieruchomości.

- ✓ bank nie może przyjmować wyższej wartości zabezpieczenia niż wynika to z jej oceny z wykorzystaniem bazy danych o rynku nieruchomości (1.4.2.).

audyt jakości danych w bazach

Audyt nie kontroluje jakości danych w bazach (w 68% ankietowanych banków).

- ✓ bank powinien wprowadzić mechanizmy kontroli jakości danych i poddać jakość kontroli procesu gromadzenia danych systematycznej weryfikacji audytu wewnętrznego (2.4.4.).

Tworzone systemy powinny zawierać informacje dotyczące **cen rynkowych nieruchomości, a także innych parametrów rynkowych**, które mają istotny wpływ na kształtowanie się wartości nieruchomości. Gromadzone informacje powinny pochodzić z **wiarygodnych, zdywersyfikowanych źródeł**, co pozwoli wyeliminować lub ograniczyć wpływ czynników subiektywnych, mogących zniekształcać wyniki analiz i formułowanych na ich podstawie wniosków.

Projekt rekomendacji zakłada roczny okres dostosowawczy do regulacji, od momentu jej uchwalenia.