

Emisja listów zastawnych w Polsce

Raport z prac grupy roboczej

Plan prezentacji

- Tło rynkowe
- Powstanie zespołu
- Kryteria analizy
- Analiza
 - Analiza – Wyniki cz. I
 - Analiza – Wyniki cz. II
 - Banki uniwersalne i listy zastawne
- Wnioski cz. I
- Wnioski cz. II

Członkowie Grupy Roboczej

Bondspot SA

Bank Millenium

BRE Bank Hipoteczny

Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie SA

Izba Gospodarcza Towarzystw Emerytalnych

Ministerstwo Finansów

Ministerstwo Sprawiedliwości

Narodowy Bank Polski

Pekao Bank Hipoteczny

Polska Izba Ubezpieczeń

PZU

Związek Banków Polskich

Urząd Komisji Nadzoru Finansowego

Tło rynkowe

- Brak zaufania na rynkach finansowych w związku z kryzysem
- Bardzo mała ilość transakcji na rynku międzybankowym
- Bardzo niska płynność na rynku – potrzeba działań płynnościowych banków centralnych
- Niedomogi finansowania na rynku polskim – długoterminowe aktywa są finansowane krótkoterminowymi pasywami
- Bazylea III i normy płynności – LCR, NSFR
- Trudności ze spełnieniem normy NSFR w Polsce i w UE
- Banki paneuropejskie szukając dodatkowej płynności będą konkurować na rynkach lokalnych z miejscowymi bankami

Powstanie zespołu

Zarządzenie nr 53/2012 Przewodniczącego KNF z dnia 20 kwietnia 2012 r.:

Zespół roboczy ds. rozwoju rynku publicznego długoterminowych bankowych instrumentów dłużnych:

1. Listy zastawne

2. Sekurytyzacja

3. Obligacje własne

- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych
- 2 banki hipoteczne: BRE Bank Hipoteczny S.A. i Pekao Bank Hipoteczny S.A.
- Niewielka skala emisji w Polsce w porównaniu do największych rynków listów zastawnych w Europie
- Przeszkodą rozwoju rynku listów zastawnych są obowiązujące rozwiązania prawno-regulacyjne – bez odpowiednich zmian rynek ten będzie nadal pozostawał w stanie uśpienia
- **Listy zastawne okazały się być bardzo dobrym instrumentem – zwłaszcza w czasie kryzysu**

Kryteria analizy

Sprawą **kluczową** musi być stworzenie takich warunków, aby emitowane listy zastawne były atrakcyjne dla inwestorów. Aby tak się stało, muszą być spełnione dwa kryteria. Listy zastawne muszą:

- 1) oferować odpowiednie korzyści ekonomiczne, zapewniając tym samym opłacalność transakcji; oraz
- 2) zapewniać inwestorom gwarancję bezpieczeństwa inwestowanych środków, tym samym generując popyt na emisję.

Analiza

Analizę przeprowadzono w dwóch obszarach:

- I. Zmiany w przepisach dotyczących bezpośrednio emisji listów zastawnych
 - Kwestie prawne – Prawo upadłościowe, ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych
 - Kwestie finansowe – ustawy podatkowe
 - Kwestie regulacyjne – uchwały i rekomendacje KNF (F, K), CRD IV/CRR, regulacje NBP

- II. Zmiany w przepisach dotyczących transferu nieruchomości z banku uniwersalnego do banku hipotecznego
 - Kwestie prawne – Prawo bankowe, ustawa o księgach wieczystych i hipotece
 - Kwestie finansowe – ustawy podatkowe
 - Kwestie regulacyjne

Analiza – Wyniki cz. I

Zmiany w przepisach dotyczących bezpośrednio emisji listów zastawnych

- doprecyzowanie przepisów dot. **prawa upadłościowego** w kontekście tego, co się dzieje po ogłoszeniu niewypłacalności przez emitenta listów zastawnych
- rozstrzygnięcie **kwestii podatkowych** – obecnie emisja instrumentów dłużnych nie jest dla polskich banków opłacalna (cienka kapitalizacja, podatek u źródła)
- czytelne zapewnienie **bezpieczeństwa zainwestowanych środków - rating emisji**, popyt na emisję.
- **zmiany regulacyjne** – Rekomendacja F (wycena nieruchomości przez banki hipoteczne) i Rekomendacja K (rejestr zabezpieczeń)
- **współczynniki LCR i NSFR** – istotną kwestią jest możliwość zaliczenia listów zastawnych do aktywów (odpowiednio pasywów) płynnych.

W najnowszej wersji Bazylei III, obligacje zabezpieczone (ang. *covered bonds*) są wymienione jako **składnik aktywów wysoko płynnych w LCR**. Wyemitowane listy zastawne (obligacje zabezpieczone) mogą być także zaliczone do miary NSFR jako dostępne finansowanie stabilne pod warunkiem, że spełniają wymagania definicji miary NSFR.

Analiza – Wyniki cz. II

Zmiany w przepisach dotyczących transferu nieruchomości z banku uniwersalnego do banku hipotecznego

- ułatwienie **przenoszenia portfeli pomiędzy bankami**; uregulowanie kwestii **tajemnicy bankowej** w przypadku transferu hipotek między bankami w celu refinansowania listami zastawnymi (ustawa Prawo bankowe, ustawa o przetwarzaniu danych osobowych)
- rozstrzygnięcie **kwestii podatkowych** – kwestia możliwości rozliczenia obrotu wierzytelnościami z punktu widzenia kosztów i przychodów podatkowych; sposób **traktowania rezerw** na przejęte wierzytelności (w przypadku, gdy przestają być spłacane) **jako kosztów uzyskania przychodów**
- brak przepisów dotyczących **rezerw na zagrożone kredyty po sprzedaży portfela** uniemożliwia bankom hipotecznym pełnienie roli instytucji, które – skupując portfele wierzytelności hipotecznych – byłyby emitentem listów zastawnych dla swoich banków matek (model węgierski), czy dla grup banków (model szwajcarski, francuski)
- brak zasad **współpracy między bankiem hipotecznym a bankiem-matką**; model biznesowy banków zyskałby na bliższej integracji procedur obu instytucji

Banki uniwersalne i listy zastawne

Stanowisko ZBP

- Związek Banków Polskich postuluje przyznanie bankom uniwersalnym uprawnień do emitowania hipotecznych listów zastawnych zabezpieczonych na kredytach hipotecznych udzielanych przez banki uniwersalne.

Stanowisko UKNF

- Emisja listów zastawnych przez banki uniwersalne **kreuje drugi (gorszy) portfel listów zastawnych.**
- Konsekwencją takiego rozwiązania byłoby **obniżenie jakości listów zastawnych emitowanych przez banki uniwersalne,**
- W efekcie, fundusze emerytalne będą miały w portfelach **lepsze** (banki hipoteczne) i **gorsze** (banki uniwersalne) **listy zastawne.**
- Jakość listów zastawnych jest ważna ze względu na rating emisji: **niższa jakość listu zastawnego przekłada się na niższy rating emisji, wyższy koszt finansowania, a w konsekwencji – wyższy koszt kredytu.**
- Listy zastawne emitowane przez banki uniwersalne pogarszałyby **stabilność i bezpieczeństwo uczestników funduszy emerytalnych.**
- Ponadto, byłby to **nieczytelny sygnał dla rynku, sugerujący chęć likwidacji banków hipotecznych.**
- Emisja listów zastawnych przez banki uniwersalne musiałaby doprowadzić do **wyodrębnienia w banku uniwersalnym banku hipotecznego pod tym samym dachem.**

Banki uniwersalne i listy zastawne

prof. Andrzej Sławiński i dr Dobiesław Tymoczko (SGH i NBP) w artykule „*OFE: potrzeba zmian modelu*” (Rzeczpospolita z 13 marca 2013 roku) stwierdzają:

Zarządzanie pasywne pozwoliłoby ukierunkować inwestycje OFE także na inne, niż obligacje skarbowe, papiery dłużne, których ryzyko nie byłoby zbyt duże z punktu widzenia interesu przyszłych emerytów. Taką inwestycją, gwarantowaną przez skarb państwa, mogłyby być obligacje infrastrukturalne, które już są chętnie kupowane przez OFE. Inną tego rodzaju inwestycją mogłyby być listy zastawne. Nie chodzi tu jednak o obligacje powstałe w procesie sekurytyzacji, tylko papiery emitowane przez banki hipoteczne. Z tego powodu należałoby – dla dobra emerytów – wydobyć banki hipoteczne z zamrażarki, w której od lat się znajdują.

Wnioski cz. I

- przyszłe normy płynnościowe LCR, NSFR mogą doprowadzić do silnego i gwałtownego ograniczenia kredytowania długoterminowego w polskich bankach zarówno dla osób fizycznych (kredyty hipoteczne) jak i dla przedsiębiorstw (kredyty inwestycyjne)
- stopień niewypełnienia normy płynności długoterminowej NSFR przez największe banki europejskie jest większy niż w Polsce i na rynkach międzynarodowych polscy emitenci będą musieli konkurować ze znacznie silniejszymi od siebie rywalami
- w obecnej strukturze należności sektora, 36,7% to należności długoterminowe o zapadalności powyżej 5 lat (należności o zapadalności powyżej 1 roku to odpowiednio 59% należności)

Wnioski cz. II

- listy zastawne zabezpieczone hipotecznie są wyjątkowo dobrym długoterminowym instrumentem finansowym
- listy zastawne okazały się bardzo bezpiecznym i stabilnym instrumentem, zwłaszcza w czasie kryzysu
- niemiecki, wysoce konserwatywny, model bankowości specjalistycznej okazał się najbardziej odporny na zmiany sytuacji na rynku.
- polski rynek ma duży potencjał wzrostu i należy dołożyć wszelkich starań, by potencjał ten wykorzystać
- polskie przepisy oparte były na bardzo dobrym wzorcu, jakim są przepisy niemieckie
- warunkiem koniecznym do zmiany sytuacji jest dokonanie dogłębnej rewizji szeregu przepisów różnej rangi i zmodyfikowania ich w sposób zharmonizowany

Dziękuję za uwagę