



Magdalena Bywalec

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu
Wydział Zarządzania, Informatyki i Finansów
Katedra Bankowości
magdalena.bywalec@ue.wroc.pl

EFEKTY AKTUALIZACJI WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI DLA SYMULOWANEGO PORTFELA KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

Streszczenie: Podjęty w artykule problem badawczy koncentruje się na poszukiwaniu odpowiedzi na pytanie, czy zmiany w wartości nieruchomości, stanowiących potencjalne zabezpieczenie symulowanego portfela kredytów hipotecznych udzielonych na zakup mieszkania we Wrocławiu, są po 5 latach funkcjonowania kredytów na tyle znaczące, aby zagrażały funkcjonowaniu banku. Celem artykułu jest analiza zmian wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie dla potencjalnego portfela kredytów hipotecznych udzielonych w 2011 r. w stosunku do wartości tego portfela nieruchomości wycenianego na 2016 r. Celem pośrednim stała się analiza zbioru danych o nieruchomościach, znajdującego się w posiadaniu urzędu ewidencji gruntów i budynków, z punktu widzenia przydatności bazy do celów przeszacowania wartości nieruchomości. Hipoteza postawiona w przeprowadzonych badaniach brzmiała: istnieje konieczność dokonywania stałej analizy zmian wartości zabezpieczenia hipotecznego w portfelach hipotecznych polskich banków.

Słowa kluczowe: wartość nieruchomości, aktualizacja wartości, hipoteka, kredyt mieszkaniowy.

JEL Classification: G17, G21, G32.

Wprowadzenie

W ciągu ostatnich 12 lat wartość portfela hipotecznego w polskich bankach wzrosła z 77 706 mld PLN w 2006 r. [Raport Amron-Sarfin, 1/2017] do 391 046 mld PLN w II kw. 2017 r. [Raport Amron-Sarfin, 2/2017]. Można zatem mówić o dynamicznym rozwoju rynku kredytu mieszkaniowego, na którym głównym przedmiotem zabezpieczenia stała się hipoteka. Takie podejście sektora bankowego spowodowało, że wartość nieruchomości stała się elementem istotnym nie

tylko w pierwszej fazie procesu oceny zdolności kredytowej klienta, przy określaniu wielkości kredytu, ale również w okresie późniejszym w trakcie funkcjonowania kredytu hipotecznego w portfelu bankowym. Zagadnienie regularnego przeszacowywania wartości nieruchomości wydaje się tym bardziej istotne, iż obecnie wierzytelności kredytowe mogą podlegać swoistemu obrotowi. Zgodnie z Ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe wierzytelności wynikające z kredytów hipotecznych mogą podlegać sekurytyzacji, co oznacza, że banki mogą je sprzedawać do funduszu sekurytyzacyjnego lub spółki celowej, a te z kolei mogą na ich podstawie wyemitować papiery wartościowe, które trafiają na rynek.

W ten sposób problem wartości zabezpieczenia hipotecznego trafia na rynek finansowy, a konkretnie do inwestorów nabywających wspomniane sekurytyzacyjne papiery wartościowe.

Obecnie obowiązujące w Polsce regulacje prawne odnośnie do wyceny nieruchomości w sektorze bankowym są stosunkowo obszerne, ale i rozproszone w szeregu ustaw, rozporządzeń i rekomendacji tworzących ramy prawne także dla procesu aktualizacji wartości zabezpieczenia hipotecznego. Wśród kluczowych regulacji należy wymienić:

- Ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego;
- Ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece;
- Ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- Ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego;
- Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
- Ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;
- Ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny;
- Ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości;
- Rekomendację S i S II dotyczącą dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie z dnia 18 czerwca 2013 r.;
- Rekomendację J dotyczącą zasad gromadzenia i przetwarzania przez banki danych o nieruchomościach z września 2012 r.;

- Rekomendację F dotyczącą podstawowych kryteriów stosowanych przez KNF przy zatwierdzaniu regulaminów ustalania bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości wydawanych przez banki hipoteczne z lipca 2014 r.;
- Rekomendację W dotyczącą zarządzania ryzykiem modeli w bankach z lipca 2015 r.

Ponadto jako istotne z punktu widzenia aktualizacji wartości zabezpieczenia hipotecznego należy wskazać Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych. Artykuł 208 tego rozporządzenia dopuszcza wykorzystanie metod statystycznych do monitorowania wartości nieruchomości i określania nieruchomości wymagających aktualizacji.

Zarówno w wymienionych wcześniej regulacjach polskich, jak i regulacjach europejskich wskazuje się na konieczność przeprowadzania indywidualnej, dla każdego banku, wyceny portfela zabezpieczenia hipotecznego.

Rekomendacje KNF w zakresie kształtowania i zarządzania ryzykiem kredytowym w portfelach banków obligują te instytucje do dokonywania przeszacowania wartości nieruchomości będących zabezpieczeniem kredytów hipotecznych.

Rekomendacja S II w punkcie 4.4 wskazuje dokładnie, że „Bank powinien monitorować w sposób ciągły zmiany zachodzące na rynku nieruchomości, a nie rzadziej niż raz w roku powinien dokonywać weryfikacji wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie posiadanych przez bank ekspozycji kredytowych”.

Stosowane w Polsce metody wyceny nieruchomości wymagają dużego zaangażowania kapitałowo-osobowego, przez co przeprowadzenie rzetelnego procesu aktualizacji wartości całego portfela zabezpieczenia hipotecznego każdego z banków, zgodnie z zachowaniem dotychczasowych metod, staje się właściwie niemożliwe. Jednakże nasuwa się w tym miejscu pytanie: czy wysokie koszty mogą być argumentem przemawiającym za aktualizacją wartości zabezpieczenia hipotecznego w sposób mocno przybliżony, przy korzystaniu jedynie ze średnich wartości 1 m² nieruchomości w poszczególnych lokalizacjach (najczęściej miastach)?

W niniejszym artykule zaprezentowano efekty symulacji przeszacowania wartości zabezpieczenia hipotecznego dla portfela nieruchomości mieszkaniowych we Wrocławiu. Prezentowane analizy są częścią szerszych rozważań na temat konieczności i sposobów aktualizacji wartości nieruchomości w portfelach

hipotecznych banków. Podjęty w artykule problem badawczy koncentruje się na analizie zmian wartości nieruchomości w hipotetycznym portfelu banku. Przy wycenie nieruchomości zastosowano klasyczną metodę porównywania parami.

Postawiona w badaniach hipoteza brzmiała: Istnieje konieczność przeprowadzenia stałej analizy zmian wartości zabezpieczenia hipotecznego w portfelach hipotecznych polskich banków.

Celem artykułu jest analiza zmian wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie dla potencjalnego portfela kredytów hipotecznych udzielonych w 2011 r. w stosunku do wartości tego portfela nieruchomości wycenianego na 2016 r. Analizy prezentowane w artykule pozwoliły na odpowiedź na pytanie, czy zmiany w wartości nieruchomości stanowiących potencjalne zabezpieczenie symulowanego portfela kredytów hipotecznych udzielonych na zakup mieszkania we Wrocławiu są po 5 latach funkcjonowania kredytów na tyle znaczące, aby zagrażały funkcjonowaniu banku. Celem pośrednim stała się analiza zbioru danych o nieruchomościach znajdującego się w posiadaniu urzędu ewidencji gruntów i budynków z punktu widzenia przydatności bazy danych do celów przeszacowania wartości nieruchomości przez banki.

W prezentowanym artykule porównano pierwotne wyceny nieruchomości dokonane na początku procesu kredytowego, przeprowadzone tradycyjną metodą porównania parami z wycenami dokonanymi tą samą metodą po 5 latach od momentu udzielenia kredytu.

Przeprowadzone wnioskowanie dotyczące różnic w wycenach i zmian wartości nieruchomości dokonano z punktu widzenia banku.

1. Przegląd literatury

Opracowań naukowych dotyczących aktualizacji wartości nieruchomości na potrzeby sektora bankowego jest stosunkowo niewiele. Artykuły na ten temat odnoszą się przede wszystkim do technicznych aspektów wyceny, czyli stosowanych metod oraz problemów z wiarygodnością wyceny [Bywalec, 2014; Konowalczyk, 2014; Augustyniak, Łaszek, Olszewski, 2017].

Jan Konowalczyk [2014] w swoim opracowaniu porusza między innymi temat aktualnych problemów praktyki szacowania nieruchomości dla celów bankowych. Odnosi się do obowiązujących w tym zakresie wymogów KNF oraz standardów zawodowych obowiązujących rzeczoznawców majątkowych. W opracowaniu Kowalczyka szczegółowo poruszany jest problem ryzyka wyceny nieruchomości na potrzeby bankowe. Kwestie aktualizacji wartości właściwie nie są podejmowane.

W opracowaniu Bywalec [2014] skupiono się także na metodach wyceny stosowanych na polskim rynku. W artykule tym dokonano krytycznej analizy wykorzystywanych metod wyceny z punktu widzenia ich aplikacji w procesie aktualizacji wartości zabezpieczenia hipotecznego w polskich bankach. Wskazano w nim także na potencjalne problemy, jakie może rodzić zastosowanie przyjętych na rynku metod wyceny w procesie aktualizacji wartości nieruchomości znajdujących się w portfelach banków. Podobnej tematyce poświęcono artykuł Augustyniak, Łaszka i Olszewskiego [2017], który porusza temat wartości nieruchomości i jej znaczenia dla sektora bankowego. W artykule tym skupiono się na wycenie nieruchomości z perspektywy jej znaczenia dla stabilności systemu finansowego. Autorzy wskazują na silne powiązania rynku nieruchomości z finansowaniem bankowym, przez co problemy rynku nieruchomości przekładają się na system finansowy. Ponadto wskazują oni także na konieczność adekwatnej i niezwykle ostrożnej wyceny nieruchomości, która nie powodowałaby wzrostu ryzyka ani po stronie inwestora, ani po stronie banku kredytującego zakup. Część artykułu poświęcono również problemom związanym z niepewnością wyceny, takim jak ryzyko subiektywnego zachowania rzeczoznawców czy też, w niektórych przypadkach, problem małej liczby transakcji, które mogą stanowić podstawę aktualizacji wartości.

Interesującym opracowaniem dotyczącym tematu wyceny nieruchomości stanowiących zabezpieczenie kredytów bankowych jest artykuł Edwarda Wiszniowskiego [2010], w którym poruszono istotną z punktu widzenia banku kwestię uwzględniania w wycenie nieruchomości na potrzeby bankowe nie tyle rynkowej wartości nieruchomości, co wartości skorygowanej o potencjalne ograniczenia i obciążenia, którymi może być obciążona wyceniania nieruchomości. Autor w swoim artykule odwołuje się do, jego zdaniem, nieidealnej z punktu widzenia potrzeb bankowych definicji wartości rynkowej nieruchomości. W artykule tym poruszono także ważny dla banków aspekt obliczania i kształtowania się wartości wskaźnika LtV, którego podstawę stanowi wartość zabezpieczenia kredytu, czyli przy kredytach zabezpieczonych na nieruchomościach będzie to wartość nieruchomości [Wiszniowski, 2010].

Opracowania stricte powiązane z aktualizacją wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie kredytów hipotecznych [Bywalec, 2015; Bywalec, 2016] poruszają kwestie masowej wyceny nieruchomości, która niewątpliwie może stanowić alternatywę dla sektora bankowego.

Na uwagę zasługują jeszcze opracowania Dąbrowskiego [2008] i Siemińskiej [2017], które odnoszą się do uwarunkowań wyceny nieruchomości na po-

trzeby bankowe. Dąbrowski [2008] wskazuje na wzrastającą potrzebę uwzględniania parametrów makroekonomicznych, takich jak np. oszczędności, inwestycje gospodarstw domowych czy też demografia, zamożność społeczeństwa itd., w ekspertyzach dotyczących bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości. Siemińska [2017] w swym opracowaniu mocno odnosi się do kwestii ryzyka, szczególnie ryzyka uzależnionego od jakości wycen nieruchomości przyjętych jako zabezpieczenie dla kredytów. W swoim artykule autorka prezentuje wybrane aspekty dotyczące wyceny nieruchomości będących zabezpieczeniem kredytowym, która to wycena wykorzystywana w różnych systemach monitorowania ryzyka kredytowego może stanowić jeden z istotnych czynników mających wpływ na stabilność sektora bankowego.

2. Aktualizacja wartości nieruchomości na rynku finansowym – istota i znaczenie

Aktualizacja wartości nieruchomości to mechanizm stosowany na rynku finansowym do ponownego przeszacowania wartości nieruchomości, które wcześniej były już wyceniane i znajdują się cały czas w portfelu danego podmiotu. Celem takiego zabiegu jest uaktualnienie wartości nieruchomości zazwyczaj na konkretnie wskazaną datę. Wynikiem takiego procesu może być zarówno wzrost, jak i spadek tej wartości. Efekt aktualizacji wartości nieruchomości jest uzależniony od przyjętej metody aktualizacji, ale przede wszystkim od warunków rynkowych, które od momentu pierwotnej wyceny mogą, choć nie muszą, ulegać istotnym zmianom.

Wartość nieruchomości przeszacowuje się, biorąc pod uwagę różne aspekty działania rynku finansowego. Trzy, które wydają się najistotniejsze, to aspekt bankowy, podatkowy i „ochronny” związany z funkcjonowaniem na rynku finansowym, także polskim, papierów wartościowych emitowanych w procesie sekurytyzacji wierzytelności kredytowych banków.

Biorąc pod uwagę aspekt bankowy, aktualizacja wartości nieruchomości będących zabezpieczeniem wierzytelności bankowych to proces, który zgodnie z Rekomendacją S II przygotowaną przez KNF powinien być dokonywany raz w roku. Celem tego przeszacowania jest głównie uaktualnienie wartości zabezpieczenia hipotecznego dla określonego portfela wierzytelności hipotecznych. W tym kontekście aktualizacja wartości nieruchomości powinna być traktowana jako element procesu oceny ryzyka kredytowego. Zaktualizowana wartość nie-

ruchomości wskazuje tutaj, czy wartość portfela nieruchomości stanowiących gwarancję spłaty kredytów wzrosła, spadła czy też nie zmieniła się w stosunku do wartości pierwotnej zawartej w operacie szacunkowym, który jest dostarczany do banku w pierwszej fazie procesu kredytowego. Jest to szczególnie istotne w odniesieniu do długoterminowych, wysokokwotowych kredytów hipotecznych zaciąganych średnio na okres około 20 lat. Nieruchomość jest dla nich zazwyczaj głównym zabezpieczeniem spłaty, a zatem jakiegokolwiek zmiany jej wartości, szczególnie spadki, mogą mieć bardzo negatywne konsekwencje dla banków. Oznaczają one bowiem wzrost ryzyka kredytowego i konieczność zawiązania w banku większych rezerw. Biorąc pod uwagę obecną wielkość portfeli hipotecznych polskich banków, które zgodnie z danymi ZBP [Raport Amron-Sarfin, 1/2017, s. 3] za I kw. 2017 osiągnęły wartość ponad 2 mln¹ umów w sektorze, a także tendencje wzrostowe w zakresie liczby udzielonych kredytów² i wartości portfeli tych kredytów, konsekwencje spadku wartości ich zabezpieczenia mogą być bardzo kosztowne i w rezultacie negatywnie wpłynąć na stabilność banku oraz bezpieczeństwo jego funkcjonowania.

Regularna aktualizacja wartości nieruchomości pozwoliłaby bankom na stałe monitorowanie wysokości zabezpieczenia, a w sytuacji zagrożenia na podjęcie odpowiednich kroków w celu przeciwdziałania negatywnym skutkom zmian wartości nieruchomości na rynku.

Zgodnie z obowiązującym prawem bank indywidualnie może określać swoją wewnętrzną procedurę oceny wartości zabezpieczeń oraz kryteria ustalania tej wartości [Rekomendacja S i S II..., 2013; Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie wymogów ostrożnościowych..., 2013], a także monitorowania wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie wiarytelności banku. Może w tym celu wykorzystać metody statystyczne lub analizy rynku. W związku z takim stanem rzeczy obecnie trwa proces wypracowania i przyjęcia najlepszych rozwiązań, które pozwoliłyby bankom na regularne portfelowe przeszacowywanie wartości ich zabezpieczeń, a z drugiej strony nie generowałyby nadmiernych kosztów. W ten właśnie nurt wpisują się badania, których wyniki są prezentowane w artykule.

¹ Raport ZBP podaje dokładnie 2,083 mln sztuk umów kredytowych w polskim sektorze bankowym w I kwartale 2017 r.

² Raport Amron-Sarfin 1/2017, nr 31 podaje, że w I kwartale 2017 r. zawarto 50 238 nowych umów kredytowych, co oznacza wzrost w stosunku do IV kw. 2016 r. o 19,84% w zakresie liczby umów. Raport podaje, iż obserwowalny wzrost wartości umów kredytowych kształtował się na poziomie 12,58% i wyniósł w I kw. 2017 r. 11,01 mld zł.

Drugim z istotnych aspektów aktualizacji wartości nieruchomości są kwestie podatkowe. Rozwój rynku nieruchomości związany z przyrostem liczby nowych nieruchomości powoduje, że różne gremia w Polsce co jakiś czas wracają do problemu podatku katastralnego. Temat ten należy od dawna do jednej z najbardziej kontrowersyjnych kwestii dotyczących polityki fiskalnej, a także finansowania samorządów oraz perspektyw rozwojowych krajowej gospodarki przestrzennej. O katastrze i podatku katastralnym mowa jest w Polsce już od wielu lat. Na dzień dzisiejszy podatek od nieruchomości jest zryczałtowany i ustalany w drodze uchwały przez radę gminy, przy czym, co niezwykle istotne, właściwie niezależny od indywidualnych cech nieruchomości, ale od miejsca położenia przedmiotu opodatkowania i od powierzchni. Oznacza to, że nieruchomość lokalowa o powierzchni 80 m² i wysokim standardzie wykończenia, wybudowana w nowoczesnej technologii, umiejscowiona w centrum miasta będzie się wiązała z takim samym obciążeniem podatkowym, jak nieruchomość lokalowa o powierzchni 80 m² o niskim standardzie wykończenia lub do totalnego remontu, umiejscowiona w mniej atrakcyjnej części tej samej gminy.

Istotną cechą podatku katastralnego jest to, że byłby naliczany od wartości nieruchomości w przeciwieństwie do obowiązującego obecnie w Polsce podatku od nieruchomości. Taki stan rzeczy oznacza, że przy wymiarze podatku katastralnego konieczne jest posiadanie informacji o aktualnej wartości nieruchomości. Oznacza to zatem konieczność regularnego, corocznego przeszacowywania wartości nieruchomości w danej gminie. Rodzi się zatem, podobnie jak w aspekcie bankowym, problem aktualizacji wartości nieruchomości w zindywidualizowanym portfelu tym razem gminy, a nie banku. Ponownie zatem dochodzi się do kwestii, jakie metody i jakie założenia przyjąć, aby proces przeszacowywania wartości nieruchomości był rzetelny, wiarygodny, wystandaryzowany, możliwy do przeprowadzenia regularnie przy stosunkowo niewielkim nakładzie kosztów.

W tym miejscu należy bezwzględnie także wspomnieć o odpowiednich bazach danych koniecznych do przeprowadzenia aktualizacji wartości nieruchomości. O ile w aspekcie bankowym można już mówić o pewnym postępie w zakresie budowania baz danych o nieruchomościach, istnieje bowiem i jest rozbudowywana baza Amron-Sarfin dotycząca rynku nieruchomości³, o tyle w odniesieniu do podatku katastralnego nie ma widocznych zmian w ramach bazy danych o nieruchomościach niezbędnej w procesie wyznaczania tego po-

³ Baza Amron-Sarfin to baza budowana przez Związek Banków Polskich, która obejmuje dane o nieruchomościach nie tylko pochodzące z systemu bankowego, ale i od rzeczoznawców i pośredników działających na rynku nieruchomości.

datku. Kilka lat temu podjęto problem konieczności budowy wspólnej bazy danych urzędu ewidencji gruntów i budynków, sądu rejonowego w zakresie ksiąg wieczystych i urzędu podatkowego. Jednakże na dzień dzisiejszy właściwie brak integracji tych baz, co przy dużych portfelach nieruchomości gminnych rodzi konieczność zatrudnienia rzeczoznawców do wyceny nieruchomości, którzy scaliliby informacje o nieruchomości w celu aktualizacji zasobów gminnych w tym zakresie. Baza danych urzędu ewidencji gruntów i budynków jest zbyt uboga, aby mogła sama w sobie stanowić podstawę aktualizacji wartości nieruchomości na potrzeby podatkowe.

Jak pokazały przeprowadzone analizy, zaprezentowane w dalszej części artykułu różnice w przeszacowaniu wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych i wartości otrzymanej w oparciu o bazę danych urzędu ewidencji gruntów i budynków mogą być znaczące. I o ile z punktu widzenia portfeli bankowych i dodatkowych możliwości zabezpieczenia swych portfeli kredytów hipotecznych przez banki różnice te mogą być w pewien sposób bilansowane w ramach portfela i w określonych sytuacjach rynkowych akceptowane przez banki, o tyle z punktu widzenia podatku katastralnego mogą one wywoływać, wydaje się uzasadniony, zarzut niesprawiedliwości społecznej. Wiązałyby się bowiem z wyznaczaniem podatku na podstawie niepełnej wiedzy na temat przedmiotu opodatkowania, co mogłoby rodzić dużą rozbieżność wartości podatku koniecznego do zapłacenia przez podmioty np. z tej samej ulicy.

Aspekt podatkowy w niniejszym artykule nie będzie jednak szerzej komentowany i rozpatrywany. Został on wspomniany w tym miejscu w celu zaakcentowania różnych punktów widzenia na proces aktualizacji wartości nieruchomości, jak również nieco innych oczekiwań.

Trzecim ze wspomnianych aspektów, które w opinii autorki są niezwykle istotne przy analizowaniu warunków brzegowych, metod i rozwiązań możliwych do zaadoptowania w procesie aktualizacji wartości nieruchomości, jest aspekt ochronny związany z kwestią zabezpieczenia papierów wartościowych znajdujących się w obrocie. Temat ten jest bardzo mocno związany z pierwszym z omawianych aspektów. Odnosi się on bowiem do instrumentów finansowych, które powstają w oparciu o wierzycelności bankowe w procesie sekurytyzacji. Chodzi tu przede wszystkim o te instrumenty, których głównym zabezpieczeniem są wierzycelności wynikające z kredytów hipotecznych. Tego typu instrumenty występują już na rynku polskim, co naturalnie rodzi pytanie, czy podmioty emitujące tego typu instrumenty, a są to zazwyczaj fundusze sekurytyzacyjne, ale także banki, mają informacje na temat aktualnego poziomu ryzyka kredytowego

związanego z danym portfelem wierzytelności hipotecznych. Zazwyczaj podstawowe informacje przy sprzedaży portfeli wierzytelności hipotecznych to wielkość, szacunkowa wartość portfela, rodzaje zabezpieczeń i cena zakupu portfela dla kupującego. Nie spotyka się natomiast w umowach z funduszem sekurytyzacyjnym wykazu aktualnych wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie sprzedawanego portfela. Oczywiście można dyskutować tutaj i przytaczać argumenty za i przeciw tego typu informacjom przy umowie zakupu portfela wierzytelności hipotecznych banku przez fundusz sekurytyzacyjny. Niemniej jednak z naszego punktu widzenia istotny jest fakt, że portfel nieruchomości stanowi zabezpieczenie dla instrumentów finansowych, na dzień jego sprzedaży nie ma jednak informacji o aktualnej wartości tego portfela. Taki stan rzeczy obecnie, ze względu na bardzo korzystne dla funduszy warunki zakupu takich portfeli, nie ma zbyt dużego znaczenia. Jednakże jeżeli problem ten będzie nadal odsuwany na „boczny tor”, to może się okazać, że w przyszłości inwestorzy, którzy nabyli papiery wartościowe funduszy sekurytyzacyjnych, nie będą w stanie zrealizować zakładanych zysków. Jest to tym bardziej istotne, że większość z wyemitowanych przez fundusz sekurytyzacyjny instrumentów finansowych ponownie trafia na rynek bankowy i tym samym ryzyko kredytowe wraca do miejsca na rynku finansowym, z którego pierwotnie zostało usunięte.

Analizując jedynie trzy wymienione aspekty aktualizacji wartości nieruchomości, zasadne wydaje się stwierdzenie, że temat ten jest nie tylko aktualny, ale także ze względu na wzrastającą liczbę nieruchomości oraz zasięg oddziaływania tego zagadnienia jest to problem, który powinien zostać rozwiązany w najbliższym czasie po to, aby zapewnić rynkom finansowym większe bezpieczeństwo działania.

Ze względu na stosunkowo dużą obszerność problemu w niniejszym artykule skupiono się na jednym z aspektów, który najbardziej ciekawi autorki – jest to aspekt aktualizacji wartości zabezpieczenia hipotecznego banków. W dalszej części artykułu skupiono się zatem na zaprezentowaniu analiz własnych i wyników aktualizacji wartości nieruchomości znajdujących się w portfelu banku.

3. Metodyka badania

Badania prezentowane w niniejszym artykule przeprowadzono na próbie 97 losowo wybranych nieruchomości mieszkaniowych⁴, które zostały kupione/sprzedane we Wrocławiu w 2011 r. Nieruchomości do próby losowano z bazy 10 222 nieruchomości mieszkaniowych wykazanych w urzędzie ewidencji gruntów i budynków jako te, którymi obrót nastąpił w 2011 r. Próba 97 nieruchomości symulowała w badaniu hipotetyczny portfel nieruchomości zabezpieczających kredyty udzielone przez Bank XYZ w 2011 r.

Następnie 97 nieruchomości z hipotetycznego portfela bankowego zostało wycenionych na 2011 r. za pomocą metody porównywania parami (mpp). Wycena została dokonana w oparciu o bazy transakcji nieruchomościami mieszkaniowymi z Wrocławia z 2010 i 2011 r. Ostateczna, sumaryczna wartość nieruchomości znajdujących się w analizowanym portfelu Banku XYZ w 2011 r., biorąc pod uwagę wyceny tych nieruchomości wykonane metodą mpp, kształtowała się na poziomie 31 276 760,13 zł.

Ponieważ celem badania była między innymi analiza zmian wartości 1 m² uzyskanej w wyniku aktualizacji wartości nieruchomości mieszkaniowych z portfela Banku XYZ metodą tradycyjną mpp po 5 latach oraz analiza zmian globalnej wartości portfela nieruchomości, rozmiaru i kierunku tych zmian, więc po określeniu wartości początkowych portfela nieruchomości na 2011 r. dokonano aktualizacji wartości nieruchomości z analizowanego portfela Banku XYZ na 2016 r.

Do przeprowadzenia tej aktualizacji przyjęto zbiór 4064 nieruchomości mieszkaniowych z Wrocławia, którymi obrót miał miejsce w 2016 r. Charakterystykę minimalnych i maksymalnych wartości 1 m² nieruchomości, którymi obrót nastąpił w 2016 r., przedstawia tabela 1. Charakterystyka została zaprezentowana w podziale na obrębby.

⁴ Próbę ograniczono do 97 nieruchomości ze względu na konieczność wyceny każdej nieruchomości metodą porównywania parami, co jest czasochłonne, a przez ograniczone zasoby osobowe autorka nie była w stanie samodzielnie przeprowadzić wyceny większej liczby nieruchomości. Niemniej jednak z punktu widzenia wartości globalnej tego portfela nieruchomości jest on na tyle duży, że mógł spełniać rolę grupy badawczej w przeprowadzonych analizach. Wyceny nieruchomości klasyczną metodą porównania parami, na potrzeby artykułu, przeprowadziła dr inż. Anita Makowska.

Tabela 1. Wartości max. i min. 1 m² nieruchomości, którymi obrót nastąpił w 2016 r. w wybranych obrębach Wrocławia

Obręb	Min.	Max.	Rozpiętość wartości
Brochów	3798,54	8717,95	4919,41
Dąbie	5146,68	10005,16	4858,48
Gaj	3360,49	9586,65	6226,16
Gądów Mały	3523,28	7057,55	3534,27
Grabiszyn	3385,3	9145,82	5760,52
Jagodno	3724,14	6915,63	3191,49
Kleczków	3467,19	7476,64	4009,45
Kozanów	3888,89	6796,12	2907,23
Krzyki	4110,32	10332,87	6222,55
Maślice	3455,5	7214,14	3758,64
Muchobór Wielki	3487,97	7825,6	4337,63
Osobowice	3390,41	7406,07	4015,66
Partynice	3525,01	10931,17	7406,16
Plac Grunwaldzki	3369,45	10918,73	7549,28
Południe	3466,67	10831,67	7365
Poświętne	4596,75	7542,35	2945,6
Różanka	3363,39	7714,07	4350,68
Sępólno	3960,11	7581,57	3621,46
Stabłowice	3485,48	8174,83	4689,35
Stare Miasto	3376,02	11428,57	8052,55
Tarnogaj	3815,98	7682,38	3866,4
Wojszyce	3722,08	7443,58	3721,5
Zakrzów	3583,33	6185,57	2602,24

Źródło: Opracowanie własne.

Największą rozpiętością wartości nieruchomości charakteryzował się obręb Stare Miasto, zaraz za nim znalazły się Plac Grunwaldzki i Martynice. Równie duże różnice w wartości 1 m² powierzchni mieszkaniowej wystąpiły w obrębach Gaj i Krzyki.

Na podstawie wspomnianego zbioru 4064 nieruchomości przeszacowano wartość 1 m² każdej z 97 nieruchomości metodą mpp na 2016 r., dzięki czemu uzyskano zaktualizowaną, sumaryczną wartość portfela nieruchomości Banku XYZ, która wyniosła 30 080 785,35 zł.

4. Wyniki z przeprowadzonych badań i analiz

Pierwszym rzucającym się w oczy spostrzeżeniem, po dokonaniu aktualizacji portfela nieruchomości Banku XYZ, jest fakt, że zaktualizowana na 2016 r. wartość tego portfela jest o 1 195 974,78 zł mniejsza od wartości w 2011 r. Oznacza to spadek wartości portfela nieruchomości bankowych utworzonego w 2011 r. o 3,82% w 2016 r. Taka sytuacja niewątpliwie powinna wiązać się w Banku XYZ z przeszacowaniem zobowiązań kredytowych i ponowną analizą ryzyka kredytowego dla portfela kredytów hipotecznych zabezpieczonych na analizowanym portfelu 97 nieruchomości.

Spadek wartości odnotowany na symulowanym portfelu hipotek Banku XYZ nie jest jednak znaczący. Utrata wartości zabezpieczenia na poziomie niecałych 4% nie wydaje się groźna z punktu widzenia funkcjonowania Banku XYZ. Ponadto różnica ta mieści się w dopuszczalnym przez praktyków, rzeczoznawców majątkowych, przedziale różnic w wycenie $\pm 10\%$. Wiadomo bowiem, że przy wycenie nieruchomości przez dwóch różnych rzeczoznawców majątkowych stosujących tę samą metodę wyceny, ale inną bazę nieruchomości do porównania, mogą występować różnice w wycenie wartości nieruchomości. Różnica 10% jest różnicą powszechnie akceptowaną, dlatego też różnica w wartości symulowanego portfela nieruchomości nie stanowi przesłanki do obaw o zabezpieczenie tego portfela kredytów hipotecznych.

Jeżeli weźmie się pod uwagę fakt, iż wartość analizowanego portfela potencjalnych kredytów, z punktu widzenia całego rynku kredytu mieszkaniowego, którego ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych, zgodnie z danymi ZBP [Raport Amron-Sarfin, 2/2017], wyniosła na koniec II kwartału 2017 r. 391,046 mld zł, stanowiła zaledwie 0,0007%, wówczas zmiana o 4%, w kontekście globalnym, może już budzić pewne obawy.

Zmiany wartości zabezpieczeń hipotecznych stały się od 2016 r. przedmiotem wstępnych analiz ZBP. Związek Banków Polskich przeprowadził symulacje zmian wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie dla kredytów udzielonych w 2007, 2008 i 2009 r. W swych badaniach ZBP odniósł się jednak tylko do rynku warszawskiego. Aktualizacja dokonana przez ZBP dla rynku warszawskiego jako podstawę przeszacowania przyjęła średnią cenę transakcyjną w danym okresie na rynku warszawskim.

Stosowanie takiej metody przeszacowywania wartości nieruchomości wydaje się mimo wszystko nie do końca właściwe, gdyż gubi się indywidualność nieruchomości, jej specyficzne cechy, które w kontekście zmian „mody na nieruchomości” mogą stanowić istotny czynnik wartościotwórczy.

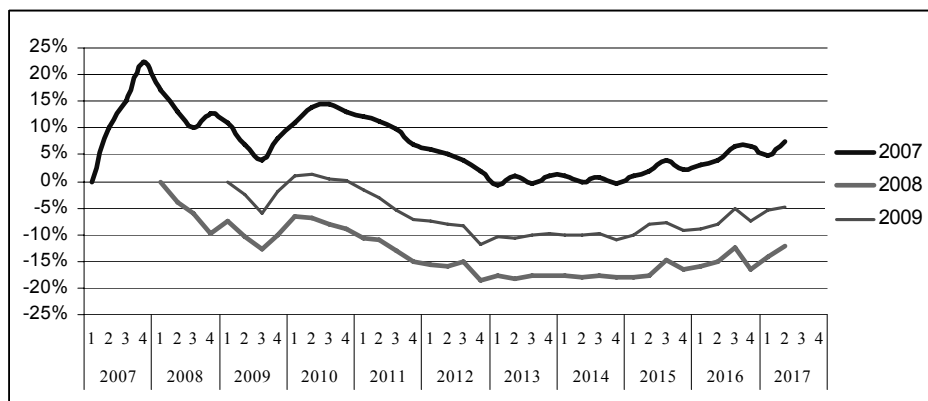
Niemniej wnioski z analiz ZBP wydają się ciekawe i w opinii autorki niniejszego artykułu potwierdzają hipotezę, iż regularne, rzetelne przeszacowywanie wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie dla udzielonych kredytów mieszkaniowych jest konieczne i powinno stanowić część procesu szacowania ryzyka kredytowego w banku.

Dane ZBP [Raport Amron-Sarfin, 1/2017, s. 23] pokazują, iż po przeszacowaniu wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie dla kredytów udzielonych w I kw. 2008 na rynku warszawskim, wartość portfela zabezpieczającego spadła w stosunku do pierwotnej o 12,7% (szacunek dokonany na koniec I kw. 2017). Dla kredytów udzielonych w Warszawie w I kw. 2009 r. sytuacja przedstawia się nieco lepiej. Spadek wartości to jedynie 4,8%.

Najlepiej kształtuje się sytuacja dla kredytów udzielonych w I kw. 2007 r. Wartość nieruchomości stanowiących zabezpieczenie tych kredytów w stosunku do pierwotnej wartości w momencie zaciągnięcia kredytu zmieniła się na korzyść kredytobiorców i jest większa o 7,4%. Zebrane wyniki analiz ZBP dla rynku warszawskiego zostały zaprezentowane na wykresie 1.

Wyniki analiz ZBP, a także wyniki badania przeprowadzonego na potrzeby artykułu na portfelu nieruchomości mieszkaniowych we Wrocławiu potwierdzają opinię i umacniają przekonanie, iż analizy zmian wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie hipoteczne są konieczne. Na razie dzięki dynamicznie rozwijającej się gospodarce Polski, a wraz z nią rozwijającemu się rynkowi nieruchomości i stałemu popytowi na nieruchomości zmiany te nie są alarmujące, niemniej wydają się już znaczące i w kontekście potencjalnych przyszłych zmian na rynku mogą stanowić zagrożenie dla funkcjonowania banków z dużymi portfelami kredytowymi bądź też zagrożenie dla inwestorów lokujących wolne środki w sekurytyzacyjne papiery wartościowe zabezpieczone hipotekami.

Analizując wyniki uzyskane z przeszacowania standardową metodą porównywania parami (mpp) na koniec 2016 r. 97 nieruchomości znajdujących się w symulowanym portfelu zabezpieczającym hipoteczny portfel kredytów hipotecznych udzielonych w 2011 r. na zakup mieszkania we Wrocławiu, uzyskano 50 nieruchomości skorygowanych in minus i 47 in plus. Maksymalne i minimalne korekty in plus i in minus w poszczególnych obrębach prezentuje tabela 2.

Wykres 1. Zmiana wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie hipoteczne – okres I kw. 2007 – II kw. 2017

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: [Raport Amron-Sarfin, 1/2017, 2/2017].

Tabela 2. Wynik aktualizacji na 2016 r. metodą porównywania parami. Korekty w poszczególnych obrębach

Obręb	Liczba transakcji analizowanych	Korekty in minus		Korekty in plus	
		max.	min.	max.	min.
Brochów	1		440,41		
Dąbie	1				393,9
Gaj	2			155,75	1295,38
Gądów Mały	2		1059,04		75,79
Grabiszyn	15	63,31	1361,99	41,08	970,6
Jagodno	1				242,14
Kleczków	1				362,91
Kozanów	1		1611,13		
Krzyki	1		1494,98		
Maślice	1		115,25		
Muchobór Wielki	1		475,02		
Osobowice	3	748,67	1632,52		430,6
Partynice	6	430,62	1748,26	100,26	228,24
Plac Grunwaldzki	19	115,62	2033,28	30,56	1982,51
Południe	19	164,94	2140,1	93,12	1888,96
Poświętne	4	50,15	869,39		472,77
Różanka	1				624,96
Sępólno	1		1086,12		
Stabłowice	2	265,18	290,57		
Stare Miasto	12	233,84	2611,27	259,55	1239,09
Tarnogaj	1				387,7
Wojszyce	1		69,26		
Zakrzów	1		462,55		

Źródło: Opracowanie własne.

Jak widać w tabeli 2, najwyższe korekty in plus wartości 1 m² dla analizowanych 97 nieruchomości mieszkaniowych odnotowano w obrębach: Plac Grunwaldzki (1982,51), Południe (1888,96), Gaj (1295,38) i Stare Miasto (1239,09). Najwyższe korekty in minus zostały wykazane w obrębach Stare Miasto (-2611,27), Południe (-2140,10) i Plac Grunwaldzki (-2033,28).

Analizując liczbę wszystkich 4064 transakcji nieruchomościami z 2016 r., które stanowiły podstawę aktualizacji metodą mpp, można łatwo zauważyć, że największe zmiany in plus i in minus pojawiają się w odniesieniu do tych obrębów Wrocławia, w których zawarto najwięcej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych. Tabela 3 prezentuje liczbę transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w bazie z 2016 r. przyjętej do badań.

Tabela 3. Liczba transakcji kupno/sprzedaż nieruchomości w bazie z 2016 r. w wybranych obrębach Wrocławia

Obręb	Liczba transakcji	Obręb	Liczba transakcji
Brochów	58	Partynice	171
Dąbie	20	Plac Grunwaldzki	469
Gaj	181	Południe	488
Gądów Mały	53	Poświętne	25
Grabiszyn	271	Różanka	89
Jagodno	33	Sępólno	63
Kleczków	53	Soltysowice	50
Kozanów	25	Stabłowice	137
Krzyki	106	Stare Miasto	444
Maślice	33	Tarnogaj	49
Muchobór Wielki	125	Wojszyce	92
Osobowice	14	Zakrzów	54

Źródło: Opracowanie własne.

Bardzo dużym zainteresowaniem klientów w odniesieniu do rynku nieruchomości mieszkaniowych w 2016 r. we Wrocławiu, jak widać w tabeli 3, cieszyły się obręby Plac Grunwaldzki (469), Południe (488) i Stare Miasto (444), co może uzasadniać duże różnice cenowe w tych obrębach. W obrębie Gaj (181) transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych było mniej, jednak analizując tabelę 3, łatwo zauważyć, że liczba 181 transakcji umiejscawia ten obręb na 5. pozycji (spośród 64) pod tym względem, tuż za Starym Miastem i Grabiszynem.

Podsumowanie

Aktualizacja wartości nieruchomości w portfelach hipotecznych banków wydaje się być nie tylko istotna z punktu widzenia samego banku, ale także z punktu widzenia klienta, który powinien być zainteresowany śledzeniem wartości swojego zabezpieczenia hipotecznego, szczególnie gdy problem ten rozpatruje się w kontekście długoterminowych kredytów hipotecznych.

Przeprowadzone badania i analizy pokazały, że biorąc pod uwagę stosunkowo „świeże” kredyty hipoteczne, gdyż zaledwie 5-letnie, można obserwować niewielkie lokalne zmiany wartości nieruchomości w portfelach hipotecznych. Zmiany te analizowane jednostkowo wydają się nie zagrażać funkcjonowaniu banku, jednakże analizy globalne portfeli hipotek mogą prezentować zdecydowanie inne wyniki. Wydaje się zatem zasadne przeprowadzanie stałej analizy zmian wartości nieruchomości w portfelach hipotecznych największych kredytodawców w Polsce.

Analizy zaprezentowane w artykule potwierdzają zatem postawioną na początku opracowania hipotezę, która brzmiała: istnieje konieczność przeprowadzania stałej analizy zmian wartości zabezpieczenia hipotecznego w portfelach hipotecznych polskich banków.

Argument wysokich kosztów procesu przeszacowania wartości nieruchomości w portfelach banków, najczęściej podnoszony przez banki w dyskusjach nad problemem aktualizacji wartości zabezpieczenia hipotecznego, można podważyć. Istnieje bowiem możliwość wypracowania – w ramach dopuszczalnej metody analizy statystycznej rynku – procedury aktualizowania wartości nieruchomości znajdujących się w portfelach banków, która byłaby tak dopasowana do danych posiadanych przez bank, aby otrzymane wyceny nie odbiegały znacząco od rzeczywistej sytuacji na rynku.

Jednym z kluczowych problemów w procesie aktualizacji wartości nieruchomości są ubogie i niepełne bazy danych, które mocno ograniczają możliwość zastosowania innych, dopuszczalnych przez polskie regulacje prawne, metod wyceny nieruchomości. Zasadny wydaje się zatem postulat stworzenia jednej wspólnej, wiarygodnej bazy danych ewidencji gruntów i budynków, katastru, urzędu skarbowego wzbogacanej o dane rynkowe płynące od podmiotów działających na rynku nieruchomości, takich jak pośrednicy nieruchomości, rzeczoznawcy majątkowi, deweloperzy. Naprzeciw tym oczekiwaniom w pewien sposób wyszedł już ZBP rozwijający w ramach swojej działalności bazę Amron oraz bazę dotyczącą kredytów mieszkaniowych – SARFIN. Baza Amron jest jednak nadal nieco uboga i, co najważniejsze, dostępna jedynie w ograniczonym zakresie i zasięgu.

Interesującą koncepcją jest także koncepcja karty informacyjnej nieruchomości promowana przez ZBP. Utworzenie takiej karty nieruchomości z pewnością ułatwiłoby proces aktualizacji wartości nieruchomości nie tylko w banku.

Literatura

- Bywalec M. (2014), *Wady i zalety obowiązujących w Polsce metod wyceny nieruchomości z punktu widzenia procesu sekurytyzacji kredytów hipotecznych* [w:] I. Pyka, J. Cichy (red.), *Innowacje a wzrost gospodarczy*, „Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach”, nr 186, s. 37-47.
- Bywalec M. (2015), *Updating the Value of Mortgage Collateral in Polish Banks* [w:] K. Jajuga, W. Ronka-Chmielowiec (eds.), *Wrocław Conference in Finance: Contemporary Trends and Challenges*, Research Papers of Wrocław University of Economics nr 428, s. 11-29.
- Bywalec M. (2016), *Aktualizacja wyceny nieruchomości w procesie zarządzania zabezpieczeniami hipotecznymi* [w:] A. Nosowski, D. Wawrzyniak, G. Woźniewska (red.), *Oblicza bankowości*, PWE, Warszawa, s. 23-34.
- Dąbrowski J. (2008), *Wyznaczenie obszaru badawczego dla potrzeb określenia bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości w odniesieniu do wpływu atrybutów makroekonomicznych*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości”, vol. 16, nr 3, s. 77-86.
- Konowalczuk J. (2014), *Wycena nieruchomości dla celów kredytowych*, Poltext, Warszawa.
- Łaszek J., Olszewski K., Augustyniak H. (2017), *Model popytu mieszkaniowego. Analiza od strony właścicieli, właścicieli-inwestorów i inwestorów*. „Kwartalnik Nauk o Przedsiębiorstwie”, nr 11(2), s. 69-77.
- Raport Amron-Sarfin 1/2017, nr 31, ZBP, Warszawa, 30 maja 2017.
- Raport Amron-Sarfin 2/2017, nr 32, ZBP, Warszawa, 30 sierpnia 2017.
- Rekomendacja S i S II dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie z dnia 18 czerwca 2013 r. Dz. Urz. KNF 13.08.2013, poz. 23, Uchwała nr 148/2013.
- Rekomendacja J dotycząca zasad gromadzenia i przetwarzania przez banki danych o nieruchomościach z września 2012 r. Dz. Urz. KNF 17.09.2012, poz. 16, Uchwała nr 249/2012.
- Rekomendacja F dotycząca podstawowych kryteriów stosowanych przez KNF przy zatwierdzaniu regulaminów ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości wydawanych przez banki hipoteczne z lipca 2014 r. Dz. Urz. KNF 30.12.2014, poz. 30, Uchwała nr 221/2014.
- Rekomendacja W dotycząca zarządzania ryzykiem modeli w bankach z lipca 2015 r. Dz. Urz. KNF 16.09.2015, poz. 49, Uchwała 332/2015.

- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości. Dz.U. 2012, poz. 11.
- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Dz.U. 2004, nr 207, poz. 2109.
- Siemińska E. (2017), *Wybrane uwarunkowania wyceny nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wiarytelności bankowych*, „Świat Nieruchomości”, nr 1(99), s. 9-13.
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe. Dz.U. 1997, nr 140, poz. 939, art. 92a.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. 1997, nr 115, poz. 741.
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Dz.U. 1982, nr 19, poz. 147.
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Dz.U. 1994, nr 85, poz. 388.
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Dz.U. 2001, nr 71, poz. 733.
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Dz.U. 2001, nr 4, poz. 27.
- Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dz.U. 1995, nr 133, poz. 654.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Dz.U. 1964, nr 16, poz. 93.
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego. Dz.U. 1964, nr 43, poz. 296.
- Wiszniewski E. (2010), *Przydatność wartości rynkowej nieruchomości przy badaniu ryzyka kredytowego w rekomendacji S II KNF*, „Świat Nieruchomości”, 4(74), s. 54-58.

EFFECTS OF PROPERTY VALUE UPDATES ON A SIMULATED MORTGAGE PORTFOLIO

Summary: Polish regulations concerning the credit risk management process in banks' portfolios require banks to update the value of real estate collateralized as collateral for mortgages. However, because the mechanism of updating property values – using standard valuation methods is complicated, time consuming, expensive and requires extensive databases, banks are not interested in conducting such a process more often than once a year, as the KNF instructs. Taking into account changes in real estate value over time and the changes taking place in the economy of Poland and the world, it seems reasonable to carry out such a regular update. The research problem is focused on the analysis of changes in real estate value in the hypothetical bank portfolio. The purpose of this article is to analyze the changes in the value of real estate collateral for a potential mortgage portfolio in 2011 against the value of this property portfolio valued at 2016.

The indirect objective is to analyze the property data of the land and buildings registry, from the point of view of the usefulness of the database for the purpose of updating the value of the property.

Keywords: property value, value update, mortgage, housing loan.