

Projektowana nowelizacja Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie ma na celu rozszerzenie jej o zasady dotyczące kredytów hipotecznych na stałą stopę procentową. Obowiązująca Rekomendacja zawiera szereg wskazań dotyczących kredytów na zmienną stopę procentową, ale nie odnosi się do kredytów na stałą stopę.

Rozszerzenie zakresu Rekomendacji S jest w opinii KNF uzasadnionym działaniem ukierunkowanym na rozwój tych kredytów na polskim rynku. Obecne warunki rynkowe powinny prowadzić do zwiększonego zainteresowania banków kredytami na stałą stopę. Można wymienić trzy główne powody. Są to:

- przesłanki ostrożnościowe związane z rosnącą koncentracją ryzyka wynikającego z historycznie niskich stóp procentowych,
- potrzeba ochrony interesów osób długoterminowo zadłużających się w celu finansowania potrzeb mieszkaniowych, oraz
- potrzeba spełnienia przyszłych wymogów w zakresie płynności długoterminowej, które zwiększają zainteresowanie banków finansowaniem poprzez listy zastawne, a te z kolei powinny być emitowane w oparciu o zabezpieczenie w formie kredytów na stałą stopę.

Trzeba zaznaczyć, że obserwowane nikłe zainteresowanie klientów takimi kredytami prawdopodobnie spowodowane jest w dużej mierze bądź znikomą obecnością kredytów na stałą stopę w ofercie banków, bądź brakiem odpowiedniej promocji takich produktów ze strony sektora bankowego. Jeżeli kredyty takie nie są ani oferowane i ani reklamowane, to klienci ich nie kupują, a banki nie mają zachęty do dalszego rozwijania oferty kredytów na stałą stopę.

### **I. Przesłanki nowelizacji Rekomendacji S**

#### ***Przesłanki ostrożnościowe – koncentracja ryzyka stopy procentowej***

Ryzyko stopy procentowej jest to ryzyko wynikające z narażenia aktualnego i przyszłego wyniku finansowego banku oraz jego kapitału na niekorzystny wpływ zmian stóp procentowych.

Banki prowadzą obecnie działalność w środowisku wyjątkowo niskich stóp procentowych. Konsekwencją są niezwykle niskie raty kredytów. Nie można jednak zakładać, że stan taki utrzyma się do zapadalności kredytów uruchamianych w okresie historycznie niskich stóp. Z

drugiej strony, nie sposób określić, kiedy rozpocznie się zmiana. Jednakże, zważywszy na okres kredytowania hipotecznego, wynoszącego minimum 25 lat, bez względu na to ile czasu jeszcze stopy będą rekordowo niskie, niemal cały kredyt będzie spłacany przy wyższych stopach. Dlatego, **zgodnie z pismem Przewodniczącego KNF z dnia 12 lutego 2015 r., wystosowanym do Prezesów Zarządów banków, banki powinny zachować szczególnie poziom staranności w procesie informowania odbiorców usług finansowych o czynnikach ryzyka na etapie poprzedzającym zawarcie umowy kredytu, pożyczki, czy innej umowy o charakterze kredytowym.** W piśmie wskazano w szczególności, że mając na uwadze środowisko niskich stóp procentowych, szczególnego znaczenia nabiera kwestia informowania klientów o ryzyku związanym ze stosowaniem zmiennego oprocentowania. W konsekwencji, **banki, w celu minimalizowania ryzyka systemowego, powinny w szczególności sporządzać i prezentować klientom symulacje kosztów obsługi ekspozycji kredytowej dla następujących poziomów stopy procentowej, od której zależy jej oprocentowanie: 3%, 5%, 10% i 15%.**

### *Ochrona interesów osób długoterminowo zadłużających się w celu finansowania potrzeb mieszkaniowych*

Jednym z celów nowelizacji Rekomendacji S jest działanie na rzecz ochrony interesów osób długoterminowo zadłużających się w celu finansowania potrzeb mieszkaniowych. W środowisku niskich stóp procentowych, wieloletnie kredyty hipoteczne na zmienną stopę procentową stanowią potencjalne źródło istotnego ryzyka kredytowego, ponieważ nawet niewielki wzrost stopy procentowej przekłada się na relatywnie wysoki wzrost raty kredytu. Dzieje się tak zwłaszcza w przypadku kredytobiorców, którzy w pełni wykorzystali swoją zdolność kredytową.

Dodatkowym zagrożeniem jest nieodpowiedzialne podejście niektórych banków do oceny zdolności kredytowej. W wyniku czynności nadzorczych stwierdzono występowanie niekorzystnych praktyk, wskazujących na niedostosowanie części banków do postanowień Rekomendacji S w zakresie badania i określania zdolności kredytowej, czego wyrazem było m.in. zaniżanie kosztów utrzymania – często na poziomie minimum socjalnego, a nawet minimum egzystencji – oraz przyjmowanie zbyt niskich buforów zabezpieczających przed wpływem ryzyka wzrostu stóp procentowych.

**W obliczu tych ustaleń nadzór wskazywał bankom kilkakrotnie na konieczność uwzględniania w procesie oceny zdolności kredytowej osób fizycznych wnioskujących o kredyty hipoteczne ryzyka związanego z możliwością wzrostu stóp procentowych oraz odpowiedniego szacowania kosztów utrzymania (pismo znak DBK/DBK6/7111/4/1/2014 z dnia 09.12.2014 r., pismo znak DBK/DBK9/741/1/2015/AK z dnia 15.05.2015 r. oraz pismo znak DIB/7111/3/1/2015 z dnia 12.11.2015 r.).**

Wyniki corocznego badania nadzorczego wskazują na to, że podjęte działania stopniowo przynoszą zamierzone efekty (większość banków w znaczący sposób podniosła minimalne koszty utrzymania oraz część banków podniosła wysokość buforów zabezpieczających przed ryzykiem stóp procentowych stosowanych przy określaniu zdolności kredytowej), niemniej jednak należy mieć na uwadze, że w niektórych bankach nadal obserwuje się niekorzystne zjawiska w tym zakresie a ponadto część kredytów została udzielona przed sformułowaniem oczekiwań przez KNF, co w przyszłości może spowodować niebezpieczny wzrost ryzyka kredytowego związanego ze wzrostem stóp procentowych.

Kredyt na stałą stopę zabezpiecza klienta przed zmianami (zwłaszcza znacznymi) stopy procentowej w okresie obowiązywania tej stopy. Inną rzeczą jest, że jeśli w tym okresie nastąpi wyraźny wzrost stopy procentowej, to wejście w kolejny okres oznaczać będzie jednorazowy skok oprocentowania kredytu, a więc i raty kredytowej, podczas gdy w przypadku kredytu na stopę zmienną ten przyrost będzie postępował niewielkimi krokami i kredytobiorca będzie łatwiej mógł się do niego dostosować. Przed takim wzrostem można się zabezpieczyć, choć wiąże się to z poniesieniem dodatkowych kosztów.

Podsumowując zatem, poprzez oferowanie produktów na zmienną stopę procentową w sytuacji wyjątkowo niskich stóp procentowych, banki narażają się na istotne ryzyko koncentracji i stopy procentowej w razie ich wzrostu. Ryzyko to, podobnie jak w przypadku kredytów walutowych, zmaterializowałoby się nie bezpośrednio po stronie banków, ale po stronie klientów (w przypadku kredytów o zmiennej stopie procentowej całe ryzyko stopy procentowej przeniesione jest na klienta). Klienci, którzy posiadają zdolność kredytową przy obecnym poziomie stóp, mogą jej nie mieć w przypadku ich wzrostu. Prowadziłoby to do spadku jakości portfeli kredytowych banków, a zatem pośrednio do sytuacji, w której koncentracja ryzyka stopy procentowej materializowałoby się w postaci ryzyka kredytowego i znacznych strat banku związanych z niespłaconymi kredytami. Z tego względu, zasadnym jest rozpoczęcie przez banki udzielania kredytów na stałą stopę, tak aby ryzyko to było ograniczane. W tym kontekście celowe byłoby wprowadzenie przez banki limitów, które ograniczałyby nadmierną koncentrację kredytów na zmienną stopę procentową udzielonych przy niskich stopach procentowych klientom, którzy byliby bliscy utraty zdolności kredytowej przy wzroście stóp procentowych (np. limity w stosunku do portfela kredytów udzielonych klientom z Dtl powyżej określonego poziomu przy stopach niższych niż określona wartość). Limity takie z jednej strony ograniczyłyby dalsze udzielanie takich ryzykownych kredytów, z drugiej strony stymulowałyby banki do rozwoju produktów o stałej stopie procentowej.

Należy zaznaczyć, że planowane zmiany Rekomendacji S stanowiłyby dopełnienie postanowień Rekomendacji G *dotyczącej zarządzania ryzykiem stopy procentowej w bankach* oraz Rekomendacji C *dotyczącej zarządzania ryzykiem koncentracji*, która sygnalizuje konieczność ograniczania koncentracji produktowej, a w przypadku banków istotnych

systemowo, także konieczność analizowania interakcji ryzyka koncentracji z innymi kategoriami ryzyka (w tym także stopy procentowej).

### ***Wymogi płynności długoterminowej***

Doświadczenia wyniesione z kryzysu ubiegłej dekady skłoniły Komitet Bazylejski do uregulowania płynności banków, zwłaszcza płynności długoterminowej (NSFR). Norma płynności długoterminowej powinna być zaimplementowana w 2018 roku. Będzie ona wymagała od banków zwiększenia skali finansowania długoterminowego. Konsekwencją zapowiedzi wprowadzenia tej normy był wzrost zainteresowania rynku instrumentami długoterminowymi. Spośród dostępnych, największym zainteresowaniem inwestorów cieszą się listy zastawne, które uznawane są za instrumenty najlepsze i najbezpieczniejsze, a więc najbardziej poszukiwane na rynku. Z tego między innymi powodu poświęca się im coraz więcej uwagi.

Ubiegłoroczna nowelizacja polskiej ustawy listach zastawnych i bankach hipotecznych została bardzo dobrze przyjęta przez rynki europejskie. Polskie listy zastawne cieszą się dużym zainteresowaniem. Niestety, ich podaż jest nadal niesatysfakcjonująca, a jednym z powodów jest niedopasowanie stopy procentowej.

Inwestorzy poszukują w pierwszym rzędzie listów na stałą stopę. Takie listy powinny być zabezpieczone kredytami na stałą stopę. Stąd duże zainteresowanie banków aktywnych na rynku kredytów hipotecznych rozwojem rynku kredytów hipotecznych na stałą stopę.

### ***Kredyty na stałą stopę w Polsce***

W Polsce dominują kredyty na stopę zmienną opartą na stopie WIBOR 3M. Pojawiły się one po roku 1989, kiedy w wyniku tzw. „reformy Balcerowicza” bardzo wysoka inflacja wymusiła operowanie równie wysokimi stopami procentowymi. Inflacja malała szybko, wobec czego malały również stopy procentowe. Ten spadek był konsekwentny, ale nie sposób było ustalić wiarygodnie stopy nawet dla kredytu dwuletniego. W takich warunkach jedynym rozsądnym rozwiązaniem były kredyty na zmienną stopę. Były one powszechnie stosowane w przypadku kredytów na dłuższe okresy. Stała stopa była stosowana jedynie w przypadku kredytów konsumpcyjnych. Marża takiego kredytu była tak wysoka, że z powodzeniem niwelowała wszelkie odchylenia stopy od modelu w całym dwu-, czy nawet trzyletnim okresie spłaty. Obecne próby powrotu do kredytów długoterminowych na stałą stopę są nieskuteczne, chociaż, jak wynika z zebranych informacji, kilka banków ma je w swojej ofercie. Należy jednak zwrócić uwagę na następujące kwestie:

- Pomimo nazwy kredyty te w rzeczywistości nie są na stałą stopę, ale mają stopę ustaloną na pewien okres, obecnie nie dłuższy niż pięć lat, a jeden z banków ma w swojej ofercie kredyty na stałą stopę o zaledwie rocznym okresie refleksacji stopy.

- Kredyty te z oczywistych powodów muszą być droższe, ponieważ pokrywają koszt zarządzania stałą stopą procentową w otoczeniu zmiennych stóp. Niestety, wysokość raty jest najczęściej decydującym czynnikiem dla klienta.
- Dodatkowo, stała stopa musi uwzględniać to, że wzrost stopy w perspektywie najbliższych lat jest zdecydowanie bardziej prawdopodobny niż jej spadek.

Pomimo oferowania kredytów na stałą stopę przez kilka banków, zainteresowanie tego typu kredytami jest stosunkowo niskie, co daje podstawy do tego, aby podejrzewać, że nie były one odpowiednio uwzględniane w ofercie banku, czy też proponowane klientom w skuteczny sposób.

Aby kredyty na stałą stopę cieszyły się większą popularnością, niezbędna jest przede wszystkim zmiana podejścia banków w tym zakresie, a także konieczna jest odpowiednia edukacja klientów. Kluczowym jest ich uświadomienie, że – zwłaszcza w środowisku rekordowo niskich stóp procentowych – w przypadku długoterminowych kredytów hipotecznych, lepiej jest skorzystać z droższego, ale stabilnego w dłuższym okresie rozwiązania, pozwalającego na zabezpieczenie się przed ryzykiem stopy procentowej.

### ***Kredyty na stałą stopę w Europie***

W praktyce kredyty hipoteczne są oferowane w jednej z następujących form:

- kredyty o stałej stopie – stopa procentowa jest negocjowana przed podpisaniem umowy kredytowej, pozostaje niezmienna do końca trwania umowy;
- kredyty o zmiennej stopie – stopa procentowa jest zmienna okresowo, może być okresowo ustalana z góry przez bank lub zależeć od ustalonego w momencie podpisania umowy jednego ze stosowanych na danym rynku indeksów referencyjnych;
- kredyty o początkowo stałej stopie (kredyty renegotjowane zbliżone do kredytów o stałej stopie oraz kredyty hybrydowe zbliżone do kredytów o zmiennej stopie), stopa procentowa jest na stałym poziomie przez pewien początkowy okres kredytu, po którym jest ustalana na kolejny okres lub zastępowana stopą zmienną.

W odniesieniu do stosowanych rodzajów oprocentowania kredytów hipotecznych struktura rynków poszczególnych państw europejskich w tym zakresie jest bardzo zróżnicowana. W przypadku niektórych państw kredyty hipoteczne udzielane są wyłącznie na zmienne stopy procentowe podczas gdy rynki kredytów hipotecznych innych państw charakteryzują się głównie stałym oprocentowaniem w długim terminie lub rozwiązaniami łączącymi zarówno stałe jak i zmienne oprocentowanie.

Na zróżnicowanie to wpływają zarówno czynniki wynikające z tradycji tych państw, jak i stosowanych rozwiązań prawnych stanowiących zachętę dla kredytobiorców. Podejmując decyzje, kredytobiorcy sugerują się oczekiwaniami co do potencjalnych zmian stóp

procentowych oraz poziomu inflacji. Naturalnie, jeśli w przyszłości oczekiwany jest spadek stóp procentowych, kredytobiorcy będą preferować kredyty oparte o zmienne oprocentowanie. W przypadku oczekiwanego wzrostu stóp procentowych, kredytobiorcy będą wybierać kredyty oparte o stałe stopy procentowe, w celu zabezpieczenia się przed przyszłymi wzrostami stóp procentowych.

### ***Ryzyko tkwiące w kredytach na stałą stopę***

Im dłuższy okres kredytowania, tym większego znaczenia w przypadku kredytów hipotecznych nabiera sposób ujęcia zmienności stopy procentowej w wysokości raty kredytowej i tym większe jest związane z tymi produktami ryzyko stopy procentowej. Ryzyko to może być jednak różnie alokowane, w zależności od przyjętego przez bank rozwiązania.

Jeśli kredyt hipoteczny udzielany jest na zmienną stopę, zmiany stopy procentowej systematycznie znajdują swe odzwierciedlenie w wysokości raty kredytu. W przypadku rat annuitowych założenie stałej raty jest więc mylące, ponieważ jej wysokość zmienia się zgodnie ze zmianami stopy procentowej. Należy podkreślić, że ryzyko stopy procentowej znajduje się wówczas wyłącznie po stronie kredytobiorcy. Z kolei w przypadku kredytu na stałą stopę procentową, gdy jest ona ustalona aż do terminu zapadalności, ryzyko znajduje się wyłącznie po stronie banku, ponieważ dla kredytobiorcy stopa procentowa nie zmienia się przez cały okres kredytowania.

W odniesieniu do kredytów hipotecznych z okresowo stałą stopą procentową (okresowe ograniczenie możliwości zmian początkowo ustalonej stopy procentowej) ryzyko to rozkłada się pomiędzy bank i kredytobiorcę, z tym, że im dłuższy okres ograniczenia możliwości zmian stopy procentowej, tym większa część ryzyka obciąża bank.

Bank może i powinien zabezpieczać się odpowiednimi instrumentami przed zmianami stóp procentowych, podczas gdy kredytobiorca zaciągający kredyt oparty o zmienną stopę procentową nie jest z reguły w żaden sposób zabezpieczony przed tym ryzykiem. Co więcej, nawet jeśli klient zaciągający kredyt hipoteczny na zmienną stopę procentową został przed przystąpieniem do umowy odpowiednio poinformowany o ryzyku wzrostu stóp procentowych to wynikający ze zmaterializowania się tego ryzyka potencjalny wzrost raty kredytu (w szczególności w przypadku istotnego wzrostu stóp procentowych) jest dla niego dodatkowym obciążeniem, a dla banku oznacza wzrost ryzyka kredytowego (i częściowo reputacyjnego). Kredyt hipoteczny na stałą stopę procentową ogranicza to ryzyko, przynajmniej do momentu ustalenia nowej stopy oprocentowania kredytu. Jest to szczególnie istotne w obliczu wyjątkowo niskich stóp procentowych, z jakimi mamy do czynienia obecnie.

Z drugiej strony, odsunięcie w czasie skutków wzrostu stóp procentowych na rynku oznacza, że pomimo wzrostu stóp rynkowych, w okresie obowiązywania stałej stopy procentowej, wysokość raty kredytu nie zmienia się. Jednak po tym okresie, w momencie ponownego ustalania stopy oprocentowania kredytu, może okazać się, że skumulowane zmiany stopy

procentowej prowadzą do znacznego, skokowego wzrostu raty kredytu hipotecznego. Z kolei, gdyby w okresie kredytowania stopy procentowe na rynku stopniowo się obniżały, klient banku posiadający kredyt hipoteczny oparty o stałą stopę procentową nie skorzystałby na spadku stóp procentowych aż do terminu refiksacji.

Z kredytami hipotecznymi na stałą stopę procentową wiąże się również ryzyko arbitrażu. Gdyby w pewnym momencie oprocentowanie nowych kredytów hipotecznych na stałą stopę procentową było niższe, niż oprocentowanie kredytów hipotecznych już udzielonych, naturalnym zachowaniem kredytobiorców byłoby zaciągnięcie nowego kredytu hipotecznego i spłacenie nim dotychczasowego zadłużenia, ponieważ oznaczałoby to dla niego mniejszy koszt z tytułu odsetek. Jak podkreślają przedstawiciele sektora, wynikające ze specyfiki produktu jakim jest kredyt hipoteczny na stałą stopę procentową, ryzyko wcześniejszej spłaty i specyfika refinansowania tego typu aktywów powoduje, że ich wcześniejsza spłata (przypadająca w trakcie obowiązywania stopy procentowej) pociąga za sobą dodatkowe koszty po stronie banku. Zdaniem przedstawicieli sektora bankowego niewprowadzenie ograniczeń dotyczących wcześniejszej spłaty generuje ryzyko systemowe po stronie banków, zaś po stronie konsumentów rodzi konieczność ponoszenia przez nich kosztów. Banki w związku z powyższym postulują, aby wprowadzić zakaz lub istotnie ograniczyć możliwość wcześniejszej spłaty kredytów hipotecznych opartych o stałą stopę procentową. Zakaz wymagałby stosownych zmian w przepisach rangi ustawowej, dokonanych z uwzględnieniem kwestii ochrony konsumentów. Z kolei ograniczenie takiej możliwości wymagałoby jednoznacznych i przejrzystych postanowień w umowie kredytowej. Jednakże każde z tych rozwiązań mogłoby wyłączyć z obrotu na rynku wtórnym mieszkania zakupione na kredyt o stałej stopie procentowej.

Niemniej jednak porównanie cech (w tym wad i zalet) kredytu na stałą stopę z kredytem na stopę zmienną oraz deklarowane w ostatnim okresie dążenie banków hipotecznych do emisji listów zastawnych opartych o stałą stopę procentową, wskazują na potrzebę stworzenia bezpiecznych warunków do stopniowego wprowadzania odpowiednio skalibrowanych hipotecznych kredytów na stałą stopę procentową w Polsce. Zważywszy na przyzwyczajenie klientów do oferty kredytów hipotecznych opartych na zmiennym oprocentowaniu, proces ten zapewne będzie relatywnie długi. Najlepszym dowodem na brak zainteresowania tego rodzaju kredytami jest bliska zeru liczba udzielonych kredytów na stałą stopę procentową, mimo iż w sześciu bankach są one dostępne. Banki będą zapewne motywować klientów do wybierania kredytów hipotecznych opartych o stałą stopę procentową, co powinno być jednak połączone z odpowiednimi działaniami edukacyjnymi i informacyjnymi w zakresie tych produktów

## **II. Założenia dotyczące proponowanych zmian treści Rekomendacji S na potrzeby uwzględnienia ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie oprocentowanych stałą stopą procentową**

W świetle powyższych rozważań, a w szczególności:

- zważywszy na historycznie niskie stopy procentowe, a zatem to, że ich wzrost jest znacznie bardziej prawdopodobny, niż dalsze ich obniżanie,
- mając na uwadze potrzebę ochrony interesów osób długoterminowo zadłużających się w celu finansowania potrzeb mieszkaniowych oraz to, iż
- uwzględniając fakt, iż środowisko stóp procentowych (niskie stopy, wypłaszczona struktura stóp procentowych) stwarza korzystne warunki dla wprowadzenia kredytowania hipotecznego opartego na stopie stałej,

należy podkreślić, że obecnie jest właściwy moment, by rozpocząć stopniowe wprowadzanie na polski rynek kredytów na stałą stopę procentową.

Mając na uwadze przedstawione powyżej argumenty i przesłanki nowelizacji Rekomendacji S, proponuje się aby jej projekt obejmował swoim zakresem następujące nowe postanowienia (według układu treści Rekomendacji S):

– we **Wstępie**:

- uwzględnienie w treści wstępu Rekomendacji S objęcia Rekomendacją ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie oprocentowanych stałą stopą procentową;
- wskazanie na konieczność rozwoju tych kredytów w kontekście środowiska niskich stóp procentowych – jakie niosą ze sobą korzyści ale i czynniki ryzyka dla banków oraz ich klientów;
- podkreślenie, że wprowadzenie przez bank kredytów na stałą stopę procentową powinno być poparte odpowiednią analizą oraz, że konieczne jest ich odpowiednie uwzględnienie w polityce i informacjach prezentowanych klientom;
- wskazanie, że oferowanie kredytów powinno być połączone z szeroką akcją edukacyjną i informacyjną, przedstawiającą korzyści i czynniki ryzyka związane z tymi kredytami, uwzględniającą specyfikę oferowanych produktów, w tym rodzaj faktycznie oferowanych kredytów na stałą stopę procentową;
- podkreślenie, że oferta kredytu na stałą stopę procentową jest przedstawiana w sposób dokładny, czytelny oraz zrozumiały dla klienta;
- wskazanie, że dla rozwoju rynku kredytów na stałą stopę, szczególnie istotne jest wyważone podejście do kwestii wcześniejszej spłaty kredytu w okresie obowiązywania stałego oprocentowania. Niektóre rozwiązania mogą się spotkać z negatywnym odbiorem przez klientów, jak również mogą być poddane w wątpliwość



w kontekście przepisów prokonsumenckich. Nadmiernie wysokie opłaty z tego tytułu mogą być istotną przeszkodą dla wzrostu zainteresowania klientów tymi produktami. Bank m.in. powinien należycie udokumentować proces ustalania zasad w tym zakresie. Należy podkreślić, że postanowienia projektu dotyczące tego zagadnienia powinny być skonsultowane z UOKiK oraz Rzecznikiem Finansowym;

- podkreślenie, że wprowadzając kredyty na stałą stopę procentową, banki powinny konsekwentnie uwzględniać ich specyfikę w procesie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie;
- wskazanie, że kredyty na stałą stopę procentową powinny być w szczególności oferowane w przypadku przewalutowania kredytu walutowego, tak aby obok ograniczenia ryzyka walutowego, ograniczyć także ryzyko stopy procentowej w odniesieniu do całości lub części nowego zobowiązania kredytowego. W obecnej sytuacji dla osób, które zdecydują się na przewalutowanie posiadanego kredytu, realizując tym samym ryzyko związane z kursem walutowym, istotnie dotkliwą może okazać się materializacja innych rodzajów ryzyka, a w szczególności ryzyka związanego ze zmianą stóp procentowych. Mając to na uwadze, tym bardziej wskazane jest dołożenie starań, aby uchronić takie osoby przed następstwami tego rodzaju;
- wskazanie, że nowo wprowadzane postanowienia Rekomendacji S skierowane byłyby do wszystkich banków;

– w **Słowniczku stosowanych pojęć:**

- dodanie do słowniczka definicji ekspozycji kredytowej zabezpieczonej hipotecznie oprocentowanej stałą stopą procentową;

– w **Rekomendacji 1:**

- wskazanie, że banki oferujące kredyty na stałą stopę, powinny odpowiednio uwzględniać je w swojej polityce zarządzania ryzykiem portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Konstrukcja kredytów o stałym i zmiennym oprocentowaniu sprawia, że bank jest narażony na różnego rodzaju czynniki ryzyka. Banki, wprowadzając kredyty na stałą stopę procentową, powinny konsekwentnie uwzględniać ich specyfikę w procesie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie;
- uwzględnienie, że zaangażowanie się banku w udzielanie kredytów na stałą stopę procentową powinno być poprzedzone szczegółową analizą korzyści i ryzyka z tym związanego. W konsekwencji, bank, określając swój apetyt na ryzyko powinien uwzględnić stopień w jakim zamierza się on angażować w takie produkty;

- wskazanie, że z uwagi na różnorodność rodzajów kredytów nazywanych ogólnie kredytami na stałą stopę procentową, banki powinny określać jakiego rodzaju kredytów zamierzają udzielać;
- w Rekomendacjach dotyczących **identyfikacji, pomiaru i oceny ryzyka ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie:**
- rekomendowanie bankom wprowadzenia konserwatywnych limitów, które ograniczałyby nadmierną koncentrację kredytów na zmienną stopę procentową udzielonych przy niskich stopach procentowych klientom, którzy będą bliscy utraty zdolności kredytowej przy wzroście stóp procentowych (np. limity w stosunku do portfela kredytów udzielonych klientom z Dtl powyżej określonego poziomu przy stopach niższych niż określona wartość);
- wprowadzenie nowej **Rekomendacji dotyczącej oferowania kredytów na stałą stopę procentową:**
- dodanie Rekomendacji wskazującej, że bank oferując klientom detalicznym kredyt zabezpieczony hipoteką powinien przedstawiać posiadaną ofertę w zakresie kredytów hipotecznych oprocentowanych stałą stopą procentową i kredytów hipotecznych oprocentowanych zmienną stopą procentową;
  - wskazanie, że kredyty na stałą stopę procentową powinny być w szczególności oferowane w przypadku przewalutowania kredytu walutowego, tak aby obok ograniczenia ryzyka walutowego, ograniczyć także ryzyko stopy procentowej w odniesieniu do całości lub części nowego zobowiązania kredytowego;
  - rekomendowanie bankom, iż okres kredytu na stałą stopę procentową powinien wynosić **minimum 10 lat**. Jak zostało wskazane we wstępie, obecna praktyka banków pokazuje, że kredyty te posiadają ustaloną stopę procentową jedynie na pewien okres trwania kredytu (nie dłuższy niż 5 lat). W opinii KNF, wydłużenie tego okresu do **co najmniej 10 lat** pozwoli kredytobiorcom skorzystać z zalet produktu i zabezpieczyć się w tym czasie przed ryzykiem zmiany stopy procentowej. Ponadto, listy zastawne na stałą stopę procentową ułatwią bankom pozyskiwanie długoterminowego finansowania;
- w **Rekomendacjach dotyczących relacji z klientami** - konieczność uwzględnienia kredytów na stałą stopę (i ich konkretnego rodzaju oferowanego przez dany bank):
- wskazanie, że bank powinien oferować klientom kredyty zarówno na stałą , jak i na zmienną stopę procentową. Taka oferta powinna zawierać wyczerpującą informację dotyczącą ryzyka i korzyści związanych z oboma rodzajami kredytu oraz symulacjami spłaty kredytu dla stałej i zmiennej stopy procentowej przy istotnie różnych, realistycznych poziomach stopy procentowej;

- Określenie minimalnego zakresu informacji jakie powinny być przedstawiane klientowi, tak aby zapewnić, iż jest on w pełni świadomy specyfiki danego produktu, tj. korzyści i czynników ryzyka z nim związanych, w kontekście zróżnicowania oferty w zakresie kredytów, określanych ogólnie jako „kredyty na stałą stopę procentową”;
- wskazanie, że bank powinien w czytelny i wyczerpujący sposób informować klientów o ograniczeniach dotyczących wcześniejszej spłaty kredytów. W szczególności, informacje te powinny zostać zawarte w umowie kredytowej (a nie w regulaminach) oraz w Zamkniętym Katalogu Przesłanek;
- wskazanie, że bank powinien w jasny i przejrzysty sposób informować społeczeństwo o ofercie kredytów na stałą stopę procentową poprzez wykorzystanie środków masowego przekazu (reklamy komercyjne, materiały reklamowe, broszury informacyjne), tak aby przedstawiały wady i zalety produktu, a nie wprowadzały w błąd;

– w **Rekomendacjach szczegółowych do Rekomendacji 25:**

- wskazanie w rekomendacjach szczegółowych, iż co najmniej na pięć dni roboczych przed zawarciem umowy kredytu hipotecznego klient powinien otrzymać pisemne informacje, odnoszące się zarówno do ryzyka związanego z kredytami na zmienną, jak i stałą stopę procentową. W szczególności chodzi tu o informacje:
  - istotne dla oceny ryzyka i kosztów związanych z zawarciem umowy jakie powinien otrzymać wcześniej klient,
  - dotyczące różnicy pomiędzy wysokością maksymalnej zdolności kredytowej wyznaczonej przy założeniu kredytowania w oparciu o stałą stopę procentową a wysokością maksymalnej zdolności kredytowej uzyskanej przy założeniu kredytowania w oparciu o zmienną stopę procentową oraz wyjaśnienie tej różnicy,
  - dotyczące różnicy pomiędzy wysokością raty spłaty obliczonej przy założeniu kredytowania w oparciu o stałą stopę procentową a wysokością raty spłaty obliczonej przy założeniu kredytowania w oparciu o zmienną stopę procentową (symulacje wysokości rat kredytu dla stałej i zmiennej stopy procentowej przy różnych poziomach stopy procentowej) oraz wyjaśnienie tej różnicy,
  - dotyczące różnicy w całkowitym koszcie kredytu pomiędzy kredytem oprocentowanym stałą stopą procentową a kredytem oprocentowanym zmienną stopą procentową oraz wyjaśnienie tej różnicy;
- wskazanie, że przekazywane klientowi informacje dotyczące kredytów na stałą stopę powinny w sposób jednoznaczny i przejrzysty odnosić się do rodzaju oferowanych produktów i wskazywać w szczególności wpływ na koszt obsługi kredytu, jak również

jasno opisywać zmiany sposobu oprocentowania kredytu (przejście ze stopy stałej na zmienną lub refiksacja stałej stopy), jeśli umowa to przewiduje;

– w **Rekomendacjach szczegółowych w ramach Rekomendacji 26:**

- wskazanie w rekomendacjach szczegółowych, że w każdej umowie, która dotyczy ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, w przypadku których po określonym okresie następuje zmiana sposobu oprocentowania kredytu (przejście ze stopy stałej na zmienną lub refiksacja stałej stopy) powinny znaleźć się co najmniej postanowienia dotyczące informacji, że zmiany te będą miały wpływ na wartość ekspozycji kredytowej oraz wysokość rat kapitałowo-odsetkowych.

Ponadto, poza wyżej opisanymi zmianami, cała treść Rekomendacji S zostanie konsekwentnie dostosowana do jej rozszerzonego zakresu, tak aby uwzględnić, iż odnosi się ona zarówno do kredytów na zmienną, jak i na stałą stopę procentową. Dodatkowo, całość Rekomendacji zostanie zweryfikowana pod kątem spójności z Rekomendacją G *dotyczącą zarządzania ryzykiem stopy procentowej w bankach* oraz Rekomendacją C *dotyczącą zarządzania ryzykiem koncentracji*. Weryfikacja ta zapewni, że wskazania tych Rekomendacji będą spójne i uzupełniające się wzajemnie, a nie dublujące poszczególne postanowienia. Weryfikacja ta będzie dotyczyć wszystkich wskazanych wyżej obszarów, które będą nowelizowane w ramach Rekomendacji S, a które uwzględnione są w Rekomendacjach C i G, w tym w szczególności polityk i procedur zarządzania ryzykiem, oraz zasad identyfikacji, pomiaru i oceny ryzyka.