

## **Opinia**

### **Komitetu Stabilności Finansowej**

#### **do nowelizacji Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie**

Komitet Stabilności Finansowej uznaje, że Rekomendacja S spełnia istotną rolę w kreowaniu bezpiecznych zasad zarządzania ryzykiem w bankach i tym samym przyczynia się do ograniczania ryzyka systemowego. Jednocześnie Komitet zgadza się, że zmiany zachodzące w systemie bankowym i jego otoczeniu uzasadniają potrzebę wprowadzenia uregulowań w nowych obszarach, mających wpływ na zarządzanie przez banki ryzykiem i relacje z klientami.

W szczególności, Komitet popiera potrzebę ustalenia dobrych praktyk związanych z oferowaniem klientom i zarządzaniem przez banki ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie oprocentowanymi stałą lub okresowo stałą stopą procentową. Jednocześnie Komitet uznaje, że kredyty na okresowo stałą stopę procentową, choć w wielu aspektach korzystne, nie są pozbawione ryzyka dla samych banków, ich klientów, oraz dla całego systemu finansowego. Wynika to z możliwości wystąpienia okresowych, skokowych zmian kosztów obsługi takich kredytów. Kredytobiorcy pozostają narażeni na ryzyko zmian stóp procentowych, ale o innej charakterystyce niż w przypadku kredytów o zmiennej stopie procentowej. Z kolei zastosowanie formuły stałej stopy procentowej w czasie całego okresu trwania kredytu dla kredytów o pierwotnym terminie zapadalności przekraczającym dwadzieścia lat, które dominują w Polsce, może być początkowo trudne, ponieważ wymagałoby pozyskania przez banki długoterminowego finansowania o zbliżonej formule stopy procentowej. Na obecnym etapie wydaje się to być trudne do zrealizowania. W efekcie mogłoby to prowadzić do zwiększenia skali podejmowanego przez banki ryzyka stopy procentowej.

Mając na uwadze powyższe kwestie Komitet pozytywnie ocenia postulat Rekomendacji S, by to zarządy banków określały jakie będzie docelowe zaangażowanie banku w poszczególne grupy kredytów (oprocentowane stopą zmienną, stopą stałą, lub okresowo stałą stopą procentową) wraz ze wskazaniem kryteriów, które powinny spełniać grupy klientów, którym się je oferuje.

Komitet zwraca ponadto uwagę, że w przypadku oferowania kredytów na okresowo stałą stopę procentową, szczególnie istotne jest precyzyjne informowanie klientów o ryzyku związanym z tym produktem, w szczególności o możliwości skokowej zmiany wysokości rat kredytowych w przyszłości. Dlatego Komitet pozytywnie ocenia postulowaną w Rekomendacji konieczność prowadzenia przez banki akcji edukacyjnej i informacyjnej, przedstawiającej cechy tych kredytów. Istotne jest, aby oferta poszczególnych rodzajów kredytów była przedstawiana przez banki w sposób rzetelny, czytelny oraz zrozumiały dla klienta.

Dodatkowo Komitet wskazuje, że w zakresie przepisów nakazujących utrzymywanie w ofercie kredytów zabezpieczonych hipotecznie ze stałym oprocentowaniem, pożądanym jest zastosowanie okresu przejściowego dostosowania się banków spółdzielczych do nowych wymogów w celu zapewnienia możliwości odpowiedniego zarządzania ryzykiem stopy procentowej.

Komitet dostrzega fakt wprowadzenia w nowelizacji Rekomendacji S regulacji dotyczących nowego obszaru – tj. kredytów z opcją "klucz za dług". W opinii Komitetu produkt ten wymaga szczególnie ostrożnego podejścia z uwagi na ewentualne ryzyka, które się z nim mogą wiązać. W tym świetle Komitet popiera rekomendację, aby kredyty z opcją „klucz za dług” podlegały szczególnie konserwatywnym standardom, w tym m.in. w zakresie limitów LtV oraz DStI. W szczególności, Komitet uważa, że należy zapewnić, aby kredyty takie były udzielane kredytobiorcom jedynie w celu zaspokojenia ich własnych potrzeb mieszkaniowych, a nie na cele inwestycyjne lub spekulacyjne.