

27 czerwca 2023 r.

Stanowisko UKNF dot. ryzyka przedpłaty w umowach o kredyt hipoteczny z okresowo stałą stopą procentową

Urząd Komisji Nadzoru Finansowego (UKNF) we wtorek, 27 czerwca 2023 r. skierował do banków stanowisko dotyczące ryzyka przedpłaty w umowach o kredyt hipoteczny z okresowo stałą stopą procentową. Wdrożenie przez banki zasad wynikających z tego stanowiska pozwoli ograniczyć ryzyko przedpłaty i służyć będzie upowszechnianiu kredytów o stałym lub okresowo stałym oprocentowaniu. Poniżej prezentujemy treść stanowiska UKNF przekazanego bankom.

Obserwowany wzrost wartości portfela hipotecznych kredytów mieszkaniowych z okresowo stałym oprocentowaniem powoduje wzrost istotności ryzyka przedpłaty mogącego wiązać się z potencjalnym refinansowaniem kredytów mieszkaniowych w związku ze spadkiem rynkowych stóp procentowych¹.

Jednym z czynników pozwalających bankom ograniczać ryzyko przedpłaty może być odpowiednie ukształtowanie przez bank oferty kredytu hipotecznego z okresowo stałym oprocentowaniem. W ocenie Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego, można uznać za dopuszczalne zastosowanie w ramach takiej oferty rozwiązania, zgodnie z którym ustalone w umowie stałe lub okresowo stałe oprocentowanie kredytu zastępowane byłoby (umownie), przed końcem okresu, na który zostało ono ustalone, nowym – niższym oprocentowaniem stałym lub okresowo stałym. Oprocentowanie to powinno być ustalone na nowy okres, biegnący od daty zawarcia aneksu, a przy tym nie krótszy niż okres, na jaki oprocentowanie stałe zostało ustalone w umowie (czyli zgodnie z Rekomendacją S² – nie krótszy niż 5 lat), ale nie dłuższy niż pozostały okres kredytowania.

W ocenie UKNF należy natomiast uznać za niedopuszczalne:

- zmianę poziomu oprocentowania stałego w ustalonym w umowie okresie jego obowiązywania, bez jednoczesnego wydłużenia tego okresu w sposób określony wyżej;

¹ Na konieczność właściwego zarządzania tym ryzykiem UKNF zwracał uwagę w piśmie z 23.01.2023 r. (znak: DBK-DBKZ1.071.6.2023.PC).

² *Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie*, wydana przez Komisję Nadzoru Finansowego na podstawie art. 137 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe. Ewentualne niestosowanie dobrych praktyk Rekomendacji S powinno być uzasadnione przez bank odstępujący od stosowania tych praktyk umotywowanymi względami ostrożnego i stabilnego zarządzania.

- zastąpienie stałego oprocentowania oprocentowaniem zmiennym przed końcem określonego w umowie okresu obowiązywania oprocentowania stałego (tj. konwersję umowy o kredyt z oprocentowaniem stałym lub okresowo stałym na umowę o kredyt z oprocentowaniem zmiennym);
- oferowanie przez banki refinansowania kredytów o stałym lub okresowo stałym oprocentowaniu (zarówno własnych, jak i udzielonych przez inne banki):
 - kredytem o oprocentowaniu zmiennym;
 - kredytem o oprocentowaniu okresowo stałym z okresem jego obowiązywania krótszym niż okres, na jaki oprocentowanie stałe zostało ustalone w umowie kredytu refinansowanego lub krótszym niż minimalny okres wymagany Rekomendacją S (tj. 5 lat).

Niezależnie od wykładni przepisów u.k.h.³, zgodnie z którą:

- strony umowy kredytu hipotecznego mają swobodę kształtowania stosunków prawnych wynikających z tej umowy w zakresie wysokości i metody (stopą zmienną, stałą lub okresowo stałą) oprocentowania kredytu hipotecznego, z uwzględnieniem warunków przewidzianych w ustawie (w szczególności art. 29 ust. 2-5 u.k.h.);
- u.k.h. nie wyklucza możliwości uzgodnienia między stronami krótszego niż 5 lat okresu obowiązywania oprocentowania okresowo stałego,

UKNF zwraca uwagę na postanowienia Rekomendacji S, w świetle której:

- w przypadku kredytów hipotecznych o oprocentowaniu okresowo stałym – okres, dla którego oprocentowanie ma stały poziom, powinien wynosić minimum 5 lat;
- rekomendowane jest ponadto wydłużanie okresu, dla którego oprocentowanie kredytu hipotecznego jest stałe;
- banki powinny posiadać w ofercie kredyty hipoteczne o stałym lub okresowo stałym oprocentowaniu, w tym umożliwiać kredytobiorcom zmianę metody oprocentowania takiego kredytu ze zmiennego na stałe lub okresowo stałe;
- banki zobowiązane są do informowania klienta o ofercie kredytowej i istocie poszczególnych metod oprocentowania kredytu hipotecznego, w tym o ryzyku związanym z każdą z nich, a przekazywane informacje powinny umożliwiać klientowi dokonanie swobodnego i świadomego wyboru preferowanej metody.

Celem wprowadzenia powyższych zasad jest w szczególności umożliwienie klientom ograniczenia ich ekspozycji na ryzyko stopy procentowej związanej z zaciągniętym kredytem hipotecznym. Rozwiązania wskazane jako w ocenie UKNF niedopuszczalne powodowałyby – niezgodnie z powyższymi zasadami – odstąpienie od zasady minimalnego 5-letniego okresu, w którym oprocentowanie przy kredycie hipotecznym o okresowo stałym oprocentowaniu ma stały poziom i odejście od kierunku wyznaczanego postanowieniami

³ ustawa z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami

Rekomendacji S. Ponadto upowszechnienie rozwiązania dopuszczającego możliwość wcześniejszej zmiany okresowo stałego oprocentowania kredytu hipotecznego na zmienne stanowiłoby poważny regres w procesie ograniczania narażenia kredytobiorców na ryzyko związane ze wzrostem rynkowych stóp procentowych. W konsekwencji banki zostałyby narażone przy tym na ryzyko prawne związane z materializacją ryzyka stopy procentowej dla kredytobiorców i zarzutami wprowadzania w błąd przy oferowaniu zmiany metody oprocentowania kredytu. Z tych samych względów, jak również w celu zapewnienia skuteczności rozwiązań ograniczających ryzyko przedpłaty, banki nie powinny oferować kredytów refinansowych zmieniających przyjęty pierwotnie przez kredytobiorcę profil ryzyka stopy procentowej.

Choć Rekomendacja S nie odnosi się do kwestii umownej zmiany (obniżenia) poziomu oprocentowania stałego w okresie jego obowiązywania, rozwiązanie wskazane jako w ocenie UKNF dopuszczalne nie narusza zasad i celów tej rekomendacji. Rozwiązanie to w szczególności:

- nie powoduje naruszenia zasady minimalnego 5-letniego okresu obowiązywania stałego oprocentowania (po każdej ewentualnej zmianie umowy nowe oprocentowanie ustalone byłoby na kolejny min. 5-letni okres);
- jest zbieżne z wytyczną dotyczącą wydłużania okresu, dla którego oprocentowanie kredytu hipotecznego jest stałe;
- nie naraża kredytobiorców na ryzyko związane ze wzrostem rynkowych stóp procentowych, a banków na konsekwencje materializacji tego ryzyka.

Warunkiem skuteczności tego rozwiązania, jak również stanowczym oczekiwaniem organu nadzoru jest respektowanie przez wszystkie banki zasady nieoferowania refinansowania kredytów o stałym lub okresowo stałym oprocentowaniu kredytami o oprocentowaniu zmiennym lub kredytami o oprocentowaniu okresowo stałym z okresem jego obowiązywania krótszym niż okres, na jaki oprocentowanie stałe zostało ustalone w umowie kredytu refinansowanego.

UKNF zwraca uwagę, że projektując i stosując to rozwiązanie, banki powinny w szczególności:

- oszacować związane z nim ryzyko wynikające z obniżenia oprocentowania stałego i wydłużenia okresu jego obowiązywania oraz właściwie zabezpieczyć się przed tym ryzykiem (w ramach marży lub struktury finansowania)⁴;
- uwzględnić przy szacowaniu jego kosztów wynikający z art. 29 ust. 4 u.k.h. zakaz pobierania opłat z tytułu ustalenia nowej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego na kolejny okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny lub zmiany tej umowy związanej z ustaleniem nowej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego.

⁴ *vide: Rekomendacja G KNF dotycząca zarządzania ryzykiem stopy procentowej w bankach oraz pismo UKNF do banków z 23.01.2023 r. (sygn. DBK-DBKZ1.071.6.2023.PC).*