

7 lutego 2023 r.

Stanowisko UKNF skierowane do Prezesów Zarządów Banków oraz Dyrektorów oddziałów instytucji kredytowych ws. oceny zdolności kredytowej przy udzielaniu kredytów oprocentowanych zmienną i okresowo stałą stopą procentową

Zgodnie z zapisami obowiązującej Rekomendacji S minimalną zmianą stopy procentowej, jaka powinna być przyjmowana w procesie oceny zdolności kredytowej przy udzielaniu kredytów oprocentowanych zmienną i okresowo stałą stopą procentową pozostaje 2,5 p.p. Poziom ten, traktowany jako minimalny, powinien podlegać weryfikacji i ewentualnej redefinicji przez bank. Właściwie dobrany poziom powinien być zróżnicowany ze względu na czynniki ryzyka rozpoznawane przez bank, a także powinien odpowiadać charakterystyce produktu.

Obowiązek stosowania bufora nie dotyczy kredytów mieszkaniowych o oprocentowaniu ustalonym w umowie kredytowej na cały okres kredytowania. Najniższy minimalny poziom bufora tj. 2,5 p.p. powinien mieć zastosowanie dla kredytów opartych na tymczasowo stałej stopie procentowej. W przypadku kredytów oprocentowanych zmienną stopą procentową powinien zostać zastosowany adekwatnie wyższy poziom bufora. Za właściwą ocenę ryzyka i przyjęcie adekwatnych rozwiązań w tym obszarze jest odpowiedzialny zarząd banku.

Zarządy banków powinny z rozważą podchodzić do kwestii ustalania procentowego spadku bufora dochodowego, wskazanego w Rekomendacji S, w stosunku do aktualnego jego poziomu oraz do określania kosztów utrzymania gospodarstwa domowego przyjmowanych w procesie oceny zdolności kredytowej.

Obecnie finalizowane są prace nad propozycją zmian w Rekomendacji S, które kompleksowo odniosą się do zagadnienia bufora oceny zdolności kredytowej, uwzględniając powyższe założenia generalne (wysokość bufora zależna od rodzaju oprocentowania kredytu).

W [piśmie](#) skierowanym do Prezesów Zarządów Banków oraz Dyrektorów oddziałów instytucji kredytowych z 24 lutego 2022 r. organ nadzoru bankowego, uwzględniając uwarunkowania rynku kredytów hipotecznych oraz w świetle stwierdzonych praktyk stosowania Rekomendacji S, zalecił, żeby w procesie oceny zdolności kredytowej wszystkie banki przyjmowały minimalną zmianę poziomu stopy procentowej o 5 p.p.

Obecnie prawdopodobieństwo znacznego wzrostu stóp procentowych można ocenić jako zasadniczo niższe niż przed rokiem. Istotnym czynnikiem wpływającym na tę ocenę jest ograniczenie wzrostu gospodarczego w Polsce oraz w otoczeniu polskiej gospodarki, w szczególności w gospodarce europejskiej. Osłabienie koniunktury oddziałuje w kierunku obniżenia poziomu inflacji, przy czym można oczekiwać, że powrót inflacji do celu

inflacyjnego NBP będzie miał charakter stopniowy. W związku z ustabilizowaniem poziomu stóp procentowych i obniżeniem prawdopodobieństwa ich wzrostu oraz aktualnym zachowaniem portfeli kredytów mieszkaniowych banków na znaczeniu tracą przesłanki zalecenia podwyższenia do 5 p.p. poziomu minimalnej zmiany stopy procentowej, stosowanej w procesie oceny zdolności kredytowej.

Ryzyko wzrostu kosztów obsługi zadłużenia z uwagi na możliwy wzrost stóp procentowych jest aktualnie niższe w porównaniu do sytuacji sprzed kilku miesięcy, jednak dotychczas nie zmaterializowane ryzyko kredytowe związane z ekspozycjami zabezpieczonymi hipotecznie pozostaje nadal na podwyższonym poziomie. Wysoki poziom inflacji oraz osłabienie dynamiki aktywności gospodarczej może mieć odzwierciedlenie w obniżeniu dochodu rozporządzalnego gospodarstw domowych – poprzez wzrost kosztów utrzymania lub poprzez zmniejszenie poziomu ich przychodów. Mając na uwadze osłabienie koniunktury gospodarczej oraz prawdopodobnie przedłużający się okres podwyższonej inflacji, należy z rozwagą oferować kredyty mieszkaniowe, których jedną z cech jest ich długotrwały charakter.

UKNF będzie w dalszym ciągu monitorował zachowania banków w przedmiotowym obszarze i podejmował dodatkowe działania, o ile zajdzie taka konieczność.