

Dotyczy : Słownik stosowanych pojęć p.14 w rekomendacji S z grudnia 2019r.

Z uwagi na uwarunkowania i obowiązki jakie należą do zadań Komisji Nadzoru Finansowego chciałem złożyć wniosek o rozważanie zmiany definicji podanej pod poz. 14 w słowniku pojęć zdefiniowanych w Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie z grudnia 2019r. gdyż w banku otrzymałem informację, że oprocentowanie stałe kredytów hipotecznych może być tylko ustalone na okres minimum 5 lat a nie 2 lata tak jak było to możliwe w przeszłości z uwagi na wydaną rekomendację S. Po zapoznaniu się z rekomendacją znalazłem odniesienie do 5 lat w p.14 cytat :

14. Ekspozycja kredytowa zabezpieczona hipotecznie oprocentowana okresowo stałą stopą procentową – ekspozycja kredytowa zabezpieczona hipotecznie, w przypadku której stopa procentowa ma stały poziom w pewnym okresie kredytowania, po którym jest ustalana na kolejny okres w nowej wysokości, lub zastępowana jest stopą zmienną. Okres, dla którego stopa procentowa ma stały poziom powinien wynosić minimum 5 lat.

W przeszłości podpisałem z bankiem umowę o kredyt na okres 6M, stałe w okresie 2 letnim oraz stałe w okresie 5-cio letnim. Spłacając ten kredyt korzystałem z każdego z dostępnych rozwiązań w danym momencie (w 2-gim i 4 tym roku) ocenionego przeze mnie jako wariantu najkorzystniejszego dla mojej rodziny.

Dzisiaj rozważając zakup mieszkania zdziwiłem się, iż nie mogę skorzystać z oferty 2 letniego oprocentowania stałego z uwagi na definicję podaną w rekomendacji S. Biorąc pod uwagę iż nie mogę skorzystać z nowego programu z kredytem o gwarantowanym oprocentowaniu 2% istotne jest dla mnie uzyskanie najlepszej oferty kredytu hipotecznego ze stałym oprocentowaniem.

Ze strony [Stawki międzybankowe \(pkobh.pl\)](http://Stawki.miedzybankowe.pkobh.pl) wynika iż IRS 2Y na dzień 16 października 2023r. wynosi 4,82% a stała stopa bazowa 5 letnia 5,32% (18.10.2023r.). Różnica oprocentowania wynosi 0,5% na rzecz stałej stopy w okresie 2 lat.

Oczywiście biorąc pod uwagę zmienność w czasie warunków makroekonomicznych i oferty bankowej w innym okresie relacja może być odwrotna .

Porównując oferty różnych banków znalazłem także ofertę kredytu stałego oprocentowania na okres 7 lat . Przy kredytach zawieranych na okres 25 czy 30 lat perspektywa stałości kosztów w cyklu minimum 5 lat ma swoje uzasadnienie i jest zrozumiała; ale wówczas dotyczy to 1/5 czy 1/6 całego okresu kredytowania. Jednak czy blokada warunków kredytowych na okres 5 lat powinna być stosowana przy krótszych okresach kredytowania zakupu nieruchomości i czy to jest najlepszym rozwiązaniem dla Kredytobiorców nie jestem już przekonany gdyż może wiązać się to z narażeniem kredytobiorców na wyższe raty gdy nie może skorzystać z oferty stałego oprocentowania na okres krótszy niż 5 lat .

Z tego też powodu uważam, iż w definicji zamiast okresu minimalnego 5 lat właściwszym byłoby podanie limitu 2 lat lub/i powiązania czasu trwania stałego oprocentowania w relacji 1/5-1/6 do całości okresu trwania umowy kredytowej . Wówczas przy kredycie podpisywanym na okres do 12 lat oznaczałoby dokładnie 2 lata; odpowiednio dla 13-18lat – 3 lata ,dla 19-24 – 4 lata i dla 25-30lat – 5lat.

W związku z faktem iż, w tej materii KNF jest władna rozważyć przedstawione uwarunkowania i jeśli argumenty uznane zostaną za słuszne dokonać modyfikacji wniosku jak

wyżej o wprowadzenie większej ilości możliwych do stosowania rozwiązań przez Banki kredytujące zakupy nieruchomości. Biorąc pod uwagę, iż Izł wydana na budownictwo powoduje kilkakrotnie dalsze nakłady w pozostałych działach gospodarki oraz rośnie PKB to poprawienie warunków uzyskania tańszego kredytu hipotecznego nieruchomości dla osób starszych niż 45 lat powinno również być możliwe na najkorzystniejszych warunkach rynkowych zwłaszcza, że nie wymaga to dofinansowania ze środków budżetowych. W przypadku osób starszych niż 45lat pomocne byłoby rozważenie wprowadzenia limitu % marży banków zwiększającej koszty obsługi nie taniego w dzisiejszych warunkach kredytu . W latach 2006-2008 część banków zadawała się marżą w wysokości +1% . Obecnie na takim poziomie marż bankowych nie spotyka się .

Z góry dziękuję za merytoryczne rozważanie mojego wniosku i mam nadzieję, że przyczyni się on do pośredniego ułatwienia finansowania zakupów nieruchomości niezależnie od statusu, wieku czy motywów osób zainteresowanych kredytem hipotecznym.