

## Działania wspierające rozwój rynku kredytów opartych na stałej stopie procentowej

Przed rokiem 1989 na polskim rynku obecne były kredyty o stałej stopie procentowej. Skala zmian towarzyszących transformacji ustrojowej po 1989 roku sprawiała, iż na rynku pojawiły się kredyty o zmiennej stopie procentowej i bardzo szybko zdominowały go. W miarę stabilizowania się warunków rynkowych, w ofertach banków zaczęły się znowu pojawiać kredyty o stałej stopie procentowej, ale były to krótkoterminowe kredyty konsumenckie (ratalne, gotówkowe), w przypadku których ryzyko stopy procentowej jest najniższe. Długoterminowe kredyty, głównie hipoteczne, w dalszym ciągu oparte są na zmiennej stopie procentowej. Choć kredyty o stałej stopie procentowej w wielu krajach o rozwiniętym rynku finansowym są normą, w Polsce w dalszym ciągu są uważane za osobliwość. To przywiązanie do zaciągania długoterminowych zobowiązań o zmiennej stopie procentowej, w obliczu nieuchronnych wzrostów oprocentowania kredytów w przyszłości, naraża klientów banków na duże ryzyko. Większe nawet niż to, które ciążyło na kredytach walutowych.

Choć kilka banków ma w swej ofercie kredyty hipoteczne na okresowo (5 lat) stałą stopę procentową, zainteresowanie nimi jest praktycznie zerowe. Powodów tego stanu rzeczy jest kilka, spośród których dwa najważniejsze to: (i) wyższe oprocentowanie kredytu o stałej stopie procentowej niż kredytu o stopie zmiennej i (ii) powszechny brak wiedzy klientów na temat ryzyka, które niosą ze sobą te z pozoru tańsze kredyty o zmiennej stopie procentowej, zwłaszcza w środowisku historycznie niskich stóp procentowych. Wobec tego zasadnym jest podjęcie działań mających na celu uatrakcyjnienie oferty kredytów na stałą stopę. Proponujemy **stworzenie zachęt dla banków i kredytobiorców do oferowania/zaciągania kredytów o stałej stopie oraz zainicjowanie działań wspierających.**

1. **Zwolnienie z podatku bankowego nowych i refinansowanych istniejących aktywów hipotecznych opartych o stałą stopę procentową** lub/i obniżenie aktywów opodatkowanych podatkiem bankowym o wartość wyemitowanych listów zastawnych.

### *Uzasadnienie:*

Proponowane rozwiązanie niweluje koszt ryzyka stopy procentowej dla banków związany z udzielaniem kredytów o stałej stopie i pozwala im na zaoferowanie klientom kredytów stałoprocentowych w atrakcyjnej cenie, przy jednoczesnym istotnym ograniczeniu ryzyka stopy procentowej dla klienta. Identyfikujemy zjawisko kredytów hipotecznych opartych na zmiennej stopie procentowej jako obecnie największe zagrożenie dla polskiego sektora bankowego, z uwagi na wielkość i dynamikę tego rynku oraz profil klienta. Zagrożenie to jest znacznie poważniejsze niż zmaterializowany problem kredytów frankowych. Spowodowane tym „wydłużenie pasywów” w sektorze bankowym istotnie ogranicza istniejące ryzyko systemowe. Ryzyko systemowe, które związane jest z możliwością destabilizacji systemu finansowego, wynika z aktualnie występujących drastycznych dysproporcji terminów zapadalności aktywów i pasywów w polskim sektorze bankowym. Aktywa sektora bankowego o zapadalności powyżej 1 roku utrzymują się w ostatnich latach na poziomie 1,2 bln złotych. Ponad 1/3 aktywów banków o zapadalności ponad rok i około 40% przyrostu puli kredytów w Polsce stanowią hipoteczne kredyty mieszkaniowe. Równocześnie, pasywa w systemie bankowym mają charakter krótkoterminowy. Banki udzielają klientom finansowania długoterminowego, jednocześnie nie posiadając same zabezpieczonego finansowania na ten sam okres. Transformacja okresu finansowania przez banki działa sprawnie do czasu, kiedy rynek finansowy nie ulegnie zakłóceniu. W takiej sytuacji procesy transformacyjne mogą zostać przerwane bądź ustalić się na zupełnie innych poziomach cen rynkowych, tak jak to miało wcześniej miejsce dla transformacji walutowej CHF-PLN.

W uzupełnieniu do propozycji zwolnienia z podatku bankowego nowych aktywów opartych o stałą stopę procentową lub/i **obniżenie aktywów opodatkowanych podatkiem bankowym** o wartość wyemitowanych listów zastawnych dodatkowo można rozważyć **wprowadzenie zróżnicowanych wag ryzyka** co wpłynie na zbliżenie oprocentowania kredytów o stałej stopie do kredytu o zmiennej stopie. Ponadto możliwe jest obniżenie ceny kredytu hipotecznego na stałą stopę procentową poprzez obniżenie

bufora ryzyka systemowego lub/i bufora innej instytucji o znaczeniu systemowym (np. o relację aktywów wynikających z ww. kredytów i sumy aktywów danego banku).

Administracyjno-regulacyjną alternatywą dla tego rozwiązania mogłoby być wprowadzenie **wymogu minimalnego pokrycia listami zastawnymi** określonej puli hipotecznych kredytów mieszkaniowych (np. 20%), jak zrobiono to np. na Węgrzech. Z uwagi na przede wszystkim podatek bankowy, wskaźnik ten dla Polski jest obecnie śladowy, podczas gdy w innych krajach europejskich wynosi średnio ponad 20%.

## 2. **Opracowanie standardu ekonomicznego kredytów opartych o stałe lub okresowo stałe stopy procentowe<sup>1</sup>.**

*Uzasadnienie:*

Polski rynek kredytowania hipotecznego po okresie transformacji lat 90-tych naturalnie zaadaptował standard zmiennej stopy procentowej. Wdrożenie takiego standardu było proste, bowiem w warunkach spadających stóp procentowych było postrzegane jako jedyna racjonalna propozycja wyznaczania oprocentowania produktu długoterminowego. Takie rozwiązanie przenosi praktycznie problem zarządzania ryzykiem stopy procentowej i ryzyka wzrostu stop procentowych na klienta. Po okresie 25 lat spadających stóp procentowych w PLN, pomimo akceptacji tego ryzyka przez klientów, klienci byli wygranymi tego procesu. Jednak nie można zapominać, że np. w latach 1988-93 w Polsce lub w latach 2005-2008 w USA klienci byli ofiarami zwwyżki stop procentowych i ponieśli z tego tytułu ogromne straty. Ze względu na konstrukcję sposobu spłaty odsetek w warunkach wzrostu stóp procentowych sprawiły, że ich termin spłaty znacznie się wydłużył a portfel kredytowy musiał przejść istotną restrukturyzację.

Klienci nie byli i w dalszym ciągu nie są przygotowani do zarządzania zmianą stóp procentowych. Zaoferowanie klientom kredytów o stałej stopie procentowej (lub stopie okresowo stałej) zdejmuje lub co najmniej redukuje ryzyko zmian stóp procentowych. Zarządzanie tym ryzykiem jest przenoszone na bank, który w odróżnieniu od klienta detalicznego, może to ryzyko profesjonalnie ograniczyć. W związku z dotychczasowym brakiem lub marginalnym udziałem takich produktów w portfelu banków mechanizmy zarządzania ryzykiem stopy stałej/zmiennej pod kątem produktów klienta detalicznego nie rozwinęły się lub nawet zanikły. Świadczy o tym zanik na polskim rynku finansowym aktywności na transakcjach pochodnych stopy procentowej (IRS, FRA, OIS, CMS) jak również zupełny brak transakcji opcyjnych na stopie procentowej (cap, floor, swaption).

Aby rynek kredytowania o stałej stopie mógł rozwinąć się należy stworzyć standardy stosowania stałej stopy procentowej w kredycie hipotecznym tak, aby z perspektywy klienta oprocentowanie i ryzyko tego kredytu było porównywalne pomiędzy różnymi ofertami. Standard taki powinien kreować modelowe rozwiązania i definiować różne aspekty funkcjonowania produktu<sup>2</sup>. Jednocześnie, funkcjonowanie takiego standardu z perspektywy banku umożliwi wykreowanie narzędzi i procedur zarządzania ryzykiem rynkowym i operacyjnym. Standardy mogą obejmować między innymi takie elementy jak: sposób ustalenia stopy oprocentowania kredytu, sposób ustalenia stopy w kolejnym okresie (dla kredytów o oprocentowaniu okresowo stałym), zasady przejścia na stopę zmienną i ze stopy zmiennej na stałą, zasady określania rozliczenia przedterminowej spłaty kredytu. Brak standardu rodzi poważne ryzyko, że każdy z banków definiując swój unikalny produkt hipoteczny będzie potrzebował na rynku innego zestawu narzędzi do jego zarządzania lub obrót na tych instrumentach będzie rozproszony co nie sprzyja ich upowszechnieniu. Klienci, otrzymując ofertę finansowania kredytami, które są unikalne w skali każdego banku, pomimo pozornej porównywalności RRSO, mogą być negatywnie zaskoczeni różnicami wynikającymi np. z niezrozumiałości i nietransparentności zasad wcześniejszej spłaty lub zmiany oprocentowania w kolejnym okresie (w przypadku kredytów o stopie okresowo stałej).

Ważnym obszarem jest kwestia ustalania oprocentowania kredytu. Można podawać ją bezpośrednio jako oprocentowanie nominalne lub w języku marży ponad ustaloną podstawę oprocentowania (tzw. indeks hipoteczny – rozwiązanie funkcjonujące w Niemczech). Obecnie na rynku polskim brak jest indeksu

<sup>1</sup> Kanon zasad funkcjonowania kredytowania opartego o stałe lub okresowo stałe stopy procentowe - dobre praktyki rynkowe. Standard ekonomiczny działałby na zasadzie standardów technicznych dotyczących np. protokołu komunikacji w telefonii lub wymogów technicznych dotyczących bezpieczeństwa budynków. Standard ekonomiczny z założenia nie ingerowałby w zasady wewnętrznego zarządzania ryzykiem w bankach.

<sup>2</sup> Analogicznie jak standard LMA (Loan Master Agreement) lub standard dokumentacji instrumentów pochodnych ISDA (International Swaps and Dealers Association), który nie ogranicza swobody kształtowania produktu i standardów operacyjnych, ale porządkuje funkcjonowanie danego produktu.

hipotecznego. Ponieważ znaczna część kredytów na rynku pierwotnym, w tym kredyty budowlano-hipoteczne, charakteryzuje się długim czasem wykorzystania, ustalając nominalną wysokość oprocentowania bank wzięły na siebie duże ryzyko zmian poziomów stóp terminowych w przyszłości. Z tego powodu aktualnie dostępna oraz oczekiwana w najbliższej przyszłości oferta stałego oprocentowania dotyczy kredytów wypłacanych w 1 transzy bądź już wypłaconych w całości. Elementem standaryzacji byłoby tu stworzenie indeksu hipotecznego (zwracamy uwagę, że najprawdopodobniej podlegałyby on pod rozporządzenie o wskaźnikach referencyjnych) oraz wytworzenie praktyki kwotowania oprocentowania jako marży ponad ten indeks. Pozwoliłoby to stosować stałe oprocentowanie do większej części udzielanych kredytów.

W kwestii rekompensaty za wcześniejszą spłatę kluczowe jest uściślenie zapisów ustawy o KH, tak aby jasno umożliwić stosowanie rekompensaty za koszt derywatu odzwierciedlającego warunki ekonomiczne transakcji kredytowej z klientem w zakresie ryzyka stopy procentowej. Ponieważ banki zabezpieczają ryzyko na bazie portfelowej, zapis o bezpośrednich kosztach budzi istotne wątpliwości co do zasadności stosowania takiego mechanizmu i identyfikujemy go jako istotną barierę do efektywnego wdrożenia tego produktu na szerszą skalę.

3. **Działania na rzecz edukacji konsumentów** w zakresie ryzyka wzrostu stóp procentowych i metod przeciwdziałania skutkom jego materializacji (np. przeprowadzenie przez banki, jak również przez NBP we współpracy z UOKiK i Ministerstwem Rozwoju).

*Uzasadnienie:*

Dotychczasowa dominacja kredytów opartych o zmienne stopy procentowe, powoduje, że oferta kredytów o oprocentowaniu stałym nie jest pozytywnie rozpoznawana zarówno przez klientów jak również przez wielu profesjonalnych uczestników rynku. Brak zrozumienia mechanizmu ustalenia oprocentowania, warunków przedterminowej spłaty istotnie odróżnia takie kredyty od dotychczas dominujących zmiennoprocentowych produktów kredytowych. Zrozumienie różnic w ryzykach związanych z kredytami o stopie stałej i o stopie zmiennej wymaga wyjaśnienia. Wyjaśnienia również wymaga różnica oprocentowania związanego z innym profilem ryzyka (stałe vs zmienne).

Działania edukacyjne powinny być prowadzone dwutorowo. Z jednej strony banki powinny w ramach standardowej działalności i współpracy z klientami prowadzić akcje informacyjno- edukacyjne. Jednakże dla wzmocnienia efektu, jak również **legitymizacji działań banków**, instytucje otoczenia banków (KNF, UOKiK, Urząd Rzecznika Finansowego, Narodowy Bank Polski) również powinny podjąć działania związane z dostarczeniem klientom informacji o kredytach opartych o stałe stopy procentowe.

4. Przygotowanie rozwiązań umożliwiających **dostęp do finansowania przez listy zastawne** (lub innych form finansowania długoterminowego zabezpieczonego na wierzytelnościach hipotecznych) nie tylko bankom posiadającym własne banki hipoteczne, ale również pozostałym instytucjom udzielającym kredytowania hipotecznego, przy założeniu zachowania wysokiej jakości kredytowej listów zastawnych.

Umożliwienie refinansowania aktywów hipotecznych dla banków nieposiadających swoich wehikułów emisyjnych, w postaci banków hipotecznych, może zostać osiągnięte poprzez np. utworzenie pulowego banku hipotecznego będącego własnością banków partycypujących (model występujący np. w Szwajcarii czy Norwegii). Alternatywnie rolę taką mógłby przyjąć Bank Gospodarstwa Krajowego, który mógłby w tym zakresie pełnić funkcję służebną dla mniejszych banków i banków spółdzielczych.

*Uzasadnienie:*

Dotychczas rynek kredytowania hipotecznego bazował na finansowaniu długoterminowych kredytów pasywami o charakterze krótkoterminowym. Pomimo funkcjonowania ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych stopień wykorzystania listów zastawnych jest znikomy. Ponadto, dotychczasowa praktyka wskazuje, że tylko największe instytucje są w stanie utworzyć i utrzymać banki hipoteczne mające zdolność emisji listów zastawnych. W kontekście wymogów regulacyjnych zmierzających do lepszego zbilansowania zapadalności aktywów i pasywów, konieczne jest przygotowanie rozwiązań umożliwiających pozyskanie finansowania długoterminowego nie tylko przez największe instytucje finansowe, ale również przez pozostałe instytucje udzielające, bądź chcące udzielać, kredytowania hipotecznego (średnie i małe banki komercyjne, banki spółdzielcze). Jest to szczególnie istotne w kontekście długoterminowych kredytów opartych o stałe stopy procentowe – bowiem naturalnym

zabezpieczeniem kredytowania o stopie stałej jest emisja listów zastawnych o takiej samej charakterystyce ryzyka stopy procentowej. Dotychczasowa praktyka funkcjonowania banków hipotecznych dowiodła, że inwestorzy w listy zastawne i obligacje są przede wszystkim zainteresowani instrumentami o stopie stałej. Jest to profil zgodny z pożądanym profilem ryzyka stopy procentowej kredytów hipotecznych. Kwestią otwartą pozostaje uruchomienie i upowszechnienie mechanizmu koordynacji sprzedaży kredytów i emisji listów zastawnych, tak aby nie tylko kilka największych instytucji miało dostęp do tych instrumentów, ale aby kredyt hipoteczny udzielony nawet przez mały bank mógł być zabezpieczony płynnościowo przez emisję długoterminowego instrumentu dłużnego.

W przypadku rozwiązania polegającego na transferze aktywów hipotecznych do banku pulowego lub/i BGK, należałoby zapewnić wymóg wysokiej jakości aktywów, aby zachować wysoką jakość kredytową emitowanych listów zastawnych i aby nie dopuścić do rozwiązania amerykańskiego, które stało się zarzewiem globalnego kryzysu finansowego, mającego swe źródło w niskiej jakości aktywów hipotecznych (subprime).

## 5. **Działania na rzecz poszerzenia bazy inwestorów w listy zastawne.**

*Uzasadnienie:*

Rynek inwestorów międzynarodowych zainteresowanych inwestycjami w listy zastawne jest szeroki. Polskie instytucje wychodząc na ten rynek mogą pozyskać stabilną płynność na potrzeby finansowania długoterminowej działalności własnej. Popytem cieszą się emisje listów zastawnych emitowanych w głównie w walucie EUR oraz do pewnego stopnia w GBP i USD. Możliwości emitowania przez polskie banki hipoteczne długoterminowych listów zastawnych denominowanych w PLN w ilościach kilkudziesięciu mld PLN są obecnie ograniczone. Głównie zapotrzebowanie inwestorów międzynarodowych jest na listy zastawne denominowane w EUR o stałej stopie procentowej. Konwersja pozyskanej płynności na PLN o stopie zmiennej podnosi koszty emisji jak również wprowadza ryzyka bazowe.

Konieczne jest podjęcie działań mających na celu zwiększenie rynku krajowych inwestorów instytucjonalnych inwestujących w listy zastawne. Konieczne jest zrównanie traktowania listów zastawnych przez NBP i KNF do standardów porównywalnych z ECB i ESMA - preferencyjne traktowanie listów zastawnych w buforze płynności w LCR oraz możliwość zastawiania tych listów w Europejski Banku Centralnym.

Ponadto konieczne są działania poprawiające płynność rynku listów zastawnych o stałym oprocentowaniu. Aktualnie inwestorzy w Polsce preferują listy zastawne o zmiennym oprocentowaniu bowiem przy niepłynnym rynku listów zastawnych papiery o zmiennym oprocentowaniu mają mniejszą zmienność ceny. Konieczne jest wykształcenie rynku listów zastawnych opartych o stałe stopy procentowe plasowane i podlegające aktywnemu obrotowi w Polsce, analogicznego do rynku obligacji skarbowych o stałych stopach.

Konieczne jest stworzenie infrastruktury do obrotu listami na rynku wtórnym oraz systemu zachęt dla animatorów rynku w celu wykreowania płynności obrotu. Bez powstania płynnego rynku listów zastawnych denominowanych w PLN nie jest możliwy stabilny rozwój kredytowania opartego o stopy stałe, bowiem coraz dłuższy horyzont terminowy funkcjonowania stałej stopy rozwija się wraz z rozwojem rynku finansowego.

*Powyższe propozycje działań wspierających rozwój rynku kredytów opartych na stałej stopie procentowej są rezultatem pracy pro publico bono członków Komitetu Sterującego przygotowujących projekt propozycji, dyskusji podczas specjalnej sesji **Kongresu Bankowości Detalicznej** w dniu 22 listopada 2018 oraz sugestii zgłoszonych po dyskusji przez jej uczestników.*