

## Zanonimizowane zestawienie odpowiedzi otrzymanych od 62 respondentów w ankiecie dot. rozwoju rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce

1. *Polskie prawo nie ogranicza banków chcących wprowadzić nowy rodzaj kredytów mieszkaniowych. Podejście nadzoru jest podobne, chociaż w przypadku kredytów walutowych ograniczenia zostały wprowadzone. Obecnie obowiązujące zasady dobrej praktyki dotyczą kredytów na zmienną stopę i kredytów na (okresowo) stałą stopę. Na rynkach szeregu krajów z powodzeniem funkcjonują inne rodzaje kredytów mieszkaniowych. Ich wprowadzenie nie byłoby sprzeczne z prawem. Co więcej, niektóre z nich mogłyby się zapewne cieszyć powodzeniem w Polsce. W szczególności dotyczy to kredytów z zabezpieczeniami typu CAP (ograniczenie od góry), albo korytarz (ograniczenie od dołu i od góry), które – jak się wydaje – odpowiadają oczekiwaniom klientów. Czy banki powinny mieć swobodę w oferowaniu innych rodzajów kredytów mieszkaniowych?*

	Liczba wskazań	Procent wskazań
Tak	44	71%
Nie	6	10%
Inne propozycje	26	42%

1	Koszty opcji na stopy procentowe w dłuższym czasie mogą się okazać przy wysokiej zmienności inflacji i stóp procentowych bardzo drogie; obecnie nie ma rozwiniętego rynku opcji na stopy.
4	Powinien być standardowy zestaw rozwiązań, pokrywający potrzeby klientów, wymogi stabilności, odpowiednio zabezpieczający intencje umowne w momencie podpisania umowy. Taka opinia wynika z faktu, że dowolność rozwiązań jest zbyt ambitnym celem w sytuacji, gdy nie jesteśmy w stanie sformułować jednej opcji, która byłaby prawnie jednoznaczna i zabezpieczała wszystkich uczestników rynku.
7	Ograniczenie dla biorących kredyt po raz pierwszy.
8	W świetle braku płynnego rynku opcyjnych instrumentów pochodnych na stopy procentowe w PLN banki nie posiadają efektywnych narzędzi do zabezpieczenia ryzyka kredytu z ograniczeniem typu CAP, a zatem oferowanie tego typu produktów klientom na dużą skalę mogłoby stanowić zagrożenie dla stabilności systemu finansowego. Jeżeli zostaną zapewnione odpowiednie instrumenty na rynku pozwalające zabezpieczyć ryzyka kredytu, banki będą mogły mieć swobodę w oferowaniu innych rodzajów kredytów mieszkaniowych.
9	Należy ograniczyć kreatywność banków w tworzeniu produktów określaną nazwą „kredyt”. Przepisy określają czym jest umowa kredytu i banki nie powinny pod nazwą kredyt umieszczać produktów opartych o ryzyko przypisanych dla produktów stricte inwestycyjnych. Klienci szukający ryzykownych produktów finansowych mają do dyspozycji FOREX, giełdę i wiele innych możliwości. Kredyt, w szczególności mieszkaniowy, powinien być produktem łatwym do zrozumienia dla klienta i pozbawionym zbędnych ryzyk.
11	Banki nie powinny oferować klientom detalicznym skomplikowanych instrumentów finansowych w postaci opcji CAP, FLOOR, itp., które ponadto mogą generować przyszłe ryzyko prawne dla samych banków. W miejsce powyżej przywołanych rozwiązań sugerowana byłaby kwestia zabezpieczenia klientów przed ryzykiem stopy procentowej poprzez sprzedaż produktów hipotecznych oprocentowanych stałą stopą procentową.

12	Powinno dojść do jednoznacznego ustalenia przez regulatora jakie ryzyka może brać konsument płacąc niższą cen.
13	Banki powinny mieć obowiązek wprowadzenia nowego rodzaju kredytów tak aby zmienić istniejący dzisiaj model kredytowania gospodarstw domowych na cele mieszkaniowe.
14	Wprowadzanie nowych produktów pod warunkiem, że takie pożyczki są w pełni regulowane, aby uniknąć skarg nowych klientów na misselling lub brak informacji (wyeliminować ryzyko prawne).
16	Z zastrzeżeniem ustawy o kredytach hipotecznych oraz rekomendacji KNF, banki mają dowolność w oferowaniu produktów mieszkaniowych. Nie powinno się to zmienić, chyba że na drodze realnych zachęt (w odpowiedziach poniżej).
20	Swoboda powinna zostać ustalona w zakresie katalogu opcji dopuszczonych w ustawie o kredycie hipotecznym.
22	Klient powinien być świadomy możliwych ryzyk związanych z korzystaniem z różnych form kredytów; do rozważenia od jakich charakterystyk transakcji/cech klienta uzależnić dostępność różnych form kredytów.
27	Banki powinny móc oferować różne rodzaje kredytów hipotecznych: złotowe / walutowe, oparte na zmiennej / stałej stopie, w zależności od sytuacji klienta.
28	<p>Tak, banki powinny mieć swobodę w oferowaniu innych rodzajów kredytów mieszkaniowych w ograniczonych warunkach prawnych.</p> <p>Biorąc pod uwagę drugi z celów stawianych projektowi, tj. wspieranie zrównoważonego rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce należy wskazać także na inne bariery rozwoju, które materializują się w obecnej sytuacji rynkowej i powinny być przedmiotem pilnych konsultacji z nadzorcą w trybie roboczym nowelizacji Rekomendacji S:</p> <p>1) Konsumenci, którzy posiadają już nieruchomość, w której realizują cel mieszkaniowy, zainteresowani zmianą miejsca zamieszkania (np. na większe mieszkanie) spotykają się z problemem równoległego zaostrzenia kryteriów badania zdolności kredytowej i zwiększania przez stronę podaźową rynku nieruchomości wymagalnej wielkości środków, aby swoją potrzebę zrealizować (cenę nieruchomości, którą chcą nabyć). Jednocześnie ich potrzeby kredytowe nie są długoterminowe – po przeprowadzce do nowego mieszkania mogliby oni sprzedać wcześniejszą nieruchomość i częściowo spłacić kapitał nowego kredytu, zmniejszając wymiar miesięcznego obciążenia dochodu wydatkami związanymi z jego obsługą. Taki konsument ma dzisiaj do wyboru:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>wstrzymanie swojej decyzji o przeprowadzce do czasu polepszenia koniunktury i liberalizacji wymogów zdolności lub</li> <li>zbycie posiadanej przez siebie nieruchomości i zamieszkanie na czas do przeprowadzki do docelowej nieruchomości np. przy rodzinie lub na zasadach najmu lub</li> <li>ograniczenie zakresu poszukiwań nowej nieruchomości do rynku wtórnego i zrównoleglenie umów kupna nowej nieruchomości i sprzedaży aktualnie posiadanej lub</li> <li>znalezienie nabywcy na swoją nieruchomość, który zezwoli im na oddanie jej do użytku nabywcy w terminie odroczonym o czas, jaki jest potrzebny na przystosowanie nowej nieruchomości (być może jeszcze niepowstałej) do możliwości zasiedlenia – np. na zasadach najmu</li> </ol> <p>W przypadku opcji c oraz d eksponując się dodatkowo na ryzyko nadużyć po stronie profesjonalnych uczestników rynku nieruchomości.</p> <p>W celu ucywilizowania tego odłamu rynku wymagana jest nowelizacja Rekomendacji 10 Rekomendacji S, w tym:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Przyjęcie, na poczet wkładu własnego, wartości zbywanej nieruchomości z odpowiednim wskaźnikiem konserwatywności (ang. haircut) na ryzyko deprecjacji / płynności tego aktywa – ponad zasady określone w Rekomendacji 10.3</li> <li>• Uelastycznienie zasad czasu wnoszenia wkładu własnego, o których mowa w Rekomendacji 10.4.</li> </ul>
31	Banki powinny posiadać swobodę kształtowania oferty kredytowej dla Klientów o wymaganym minimalnym poziomie dochodów (DStI), wartości zabezpieczenia względem wartości udzielanego kredytu (LtV). Ponadto należy rozważyć zróżnicowanie zasad / wymogów kalkulacji zdolności kredytowej w zależności od profilu ryzyka udzielanego kredytu hipotecznego. Ta swoboda nie powinna dotyczyć kredytów mieszkaniowych na pierwsze mieszkanie, dla których produktem bazowym powinien być kredyt hipoteczny o stałym oprocentowaniu lub kredyt o zmiennym oprocentowaniu z opcją cap.
33	W kontekście specyfiki konstrukcji kredytu hipotecznego dominującym czynnikiem ryzyka jest zróżnicowany poziom wiedzy klientów oraz niezrozumienie istoty zawieranej umowy, w tym czynników które mogą się zmienić lub wywołać problemy. Banki powinny w większym stopniu dostosowywać złożoność oferowanego produktu do wiedzy i doświadczenia klientów a potencjalna swoboda lub ograniczenia oferowanych produktów powinna być z tym ściśle powiązana.
37	Banki nie powinny oferować klientom detalicznym skomplikowanych instrumentów finansowych w postaci opcji CAP, FLOOR, itp., które ponadto mogą generować przyszłe ryzyko prawne dla samych banków. Podstawową ofertą dla klientów detalicznych ubiegających się o produkt hipoteczny powinien być kredyt oprocentowany stałą stopą procentową w całym okresie kredytowania.
45	Inne propozycje: 1) Kredyt na cele mieszkaniowe – wystandaryzowany produkt dla wszystkich banków: (i) ten sam wzór umowy, (ii) stopa stała na określony czas (standardowy dla wszystkich banków), (iii) standardowe zasady w zakresie konstrukcji (ubezpieczenia, dodatkowe produkty itp.), (iv) ta sama wysokość prowizji oraz opłaty za przedpłatę, (v) jedyna różnica cenowa to wysokość marży (która pozwala na ocenę atrakcyjności oferty) 2) Kredyt na cele inwestycyjne (nie mieszkaniowe) – dowolność w zakresie kształtowania produktu. Jego udzielenie poprzedzone jasną deklaracją, że jest na cel inwestycyjny a możliwość zaciągnięcia uwarunkowana posiadaniem mieszkania
46	Powinna istnieć swoboda, ale w granicach nakreślonych przez nadzór; Produkty oparte o (okresowo) stałą stopę i inne produkty z zabezpieczeniem stopy procentowej są właściwymi rozwiązaniami, ale zwracamy uwagę na potrzebę mechanizmu rozliczenia kosztu ewentualnej przedpłaty takiego kredytu przez klienta. Dzisiaj taki koszt obciąża jednostronnie instytucję finansującą, w odróżnieniu np. od rozwiązań z rynku niemieckiego gdzie koszt instrumentu zabezpieczającego stopę procentową jest w momencie przedpłaty rozliczany z klientem.
49	Standard kredytu definiowany przez BGK dla konkretnych grup klientów (pierwsze mieszkanie, wiek, dzieci), który byłby zbywany na rzecz BGK.
50	Tak, ale ramy wszystkich rodzajów kredytów mieszkaniowych powinny być regulowane przez Nadzorcę na zasadzie dobrych praktyk rynkowych.
52	Z jednej strony banki powinny mieć swobodę decyzyjną w zakresie swojej oferty kredytów mieszkaniowych – chociażby ze względu na ich różną specyfikę. Z drugiej strony – wydaje się za słuszne określenie tzw. rynkowego standardu w oferowaniu kredytów mieszkaniowych (w tym obowiązków informacyjnych, wzorców umownych, ponoszenia przez konsumenta ryzyka zmienności

	stopy procentowej), co ograniczałoby ryzyko regulacyjne z uwagi na szeroko rozumiane prawa konsumenta (wydaje się być to słuszne z perspektywy rynku i obserwowanych praktyk organów nadzoru i kontroli). Wystandaryzowanie to powinno jednak uwzględniać biznesową możliwość obsługi takich kredytów, przez chociażby banki hipoteczne.
53	Owe nowe pomysły nie zmieniają obrazy rynku i nie powinny. Produkt z długim horyzontem czasowym jest dla klienta wystarczająco nieprzejrzysty i niezrozumiały. Stąd winna obowiązywać względna standaryzacja. Skoro potrzebujemy zmiany (a potrzebujemy) potrzebujemy też systemu zachęty i wsparcia. Czego do tej pory nie było.
56	Konsument nie powinien być postawiony w sytuacji gdzie rata kredytowa nadmiernie wzrasta w krótkim okresie czasu tak jak to się dzieje obecnie. W związku z powyższym banki nie powinny mieć pełnej swobody w oferowaniu kredytów mieszkaniowych dla konsumentów, a w szczególności na pierwsze mieszkanie.
59	Tak pod warunkiem upowszechnienia wiedzy na temat warunków ich udzielania i konsekwencji dla kredytobiorcy i kredytodawcy. Upowszechnienie musi oznaczać taką komunikację z interesariuszami aby nie trzeba było szukać pomocy prawników lub innych specjalistów w odkodowaniu znaczenia zapisów umownych lub oferty.
60	Zaczęłyby się licytacja. Oferta mogłaby być poszerzona, ale nowe typy kredytów powinny być zatwierdzone przez KNF.
61	Takie rozwiązania są dopuszczalne ale pod warunkiem standaryzacji (tzn. np. 3 klasy) oraz dostosowaniem do poziomu zamożności (ograniczenie spekulacji przez klientów i missellingu po stronie Banków).

**2) Jaki powinien być udział kredytów na stałą stopę w portfolio nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych?**

	Liczba wskazań	Procent wskazań
100%	2	3%
co najmniej 75%	9	15%
co najmniej 50%	7	11%
co najmniej 25%	4	6%
Nie należy wprowadzać żadnego wymogu ilościowego, poza obowiązkiem posiadania w ofercie kredytu na stałą stopę i oferowania takiego kredytu na równi z kredytem na zmienną stopę	33	53%
Inne propozycje	26	42%

1	Ryzyko zmiennej i stałej stopy procentowej różni się w okresach inflacji i disinflacji, rozwiązanie administracyjne może pogorszyć sytuację kredytobiorców.
4	Powinno być regulacyjnie określone dla jakich profili stała stopa jest obowiązkowa oraz powinna być wprowadzona konstrukcja prawna umożliwiająca uwzględnienie kosztu przedpłaty w konstrukcji produktu. W ogóle powinien być obowiązek zabezpieczania przez banki ryzyka przedpłat w ramach regulacji ostrożnościowych
8	Nie należy wprowadzać żadnego wymogu ilościowego na tym etapie rozwoju rynku. Należy natomiast podejmować działania zmierzające do zwiększenia atrakcyjności produktu na stałą stopę

	<p>wśród klientów co w konsekwencji przeważa strukturę sprzedaży na korzyść tego produktu. Docelowo należy rozważyć wycofanie produktów opartych o zmienną stopę procentową i pozostawienie produktów opartych o stopę stałą co zapewni niezmiennosc wysokości raty dla klientów.</p> <p>Działania, które należy podjąć aby umożliwić skalowanie sprzedaży kredytów opartych o stałą stopę procentową:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. zmianę przepisów prawa polskiego, by było spójne z Dyrektywą UE, w zakresie rekompensaty za przedpłatę, w taki sposób, by banki mogły efektywnie naliczać i pobierać od konsumenta należną rekompensatę za wcześniejszą przedpłatę kredytu,</li> <li>2. zapewnienie rynku pozwalającego na zabezpieczenie ryzyka stopy procentowej dla tenorów dłuższych niż 10 lat oraz ryzyka opcyjności wbudowanej w produkt,</li> <li>3. wsparcie dla rozwoju rynku długu (listy zastawne) w złotówce opartego o stałe oprocentowanie (postulaty w pkt., 13).</li> </ol>
9	Kredyt o stałej stopie procentowej powinien być tak samo dostępny, jak w innych krajach Unii Europejskiej i podobnie często wybierany. Kluczem dla osiągnięcia wskaźników podobnych dla Państw Unii Europejskiej jest oferowanie produktów o oprocentowaniu stałym zbliżonych do średniej dla Państw UE.
11	Mając na uwadze zmaterializowanie się ryzyka stopy procentowej proponuje się pod rozwagę zwiększenie popularności produktów hipotecznych oprocentowanych wg. okresowo stałej stopy procentowej – przy zastosowaniu mechanizmów regulacyjnych np. niższej wagi ryzyka, zwolnienia z podatku bankowego. W przypadku kredytu na stopę zmienną, w który wkomponowane jest ryzyko stopy procentowej, klient mógłby zostać poddany badaniu odpowiedniości takiego produktu dla niego i rozumienia przez niego ryzyk związanych z takim produktem (podobnie jak to ma miejsce w przypadku ankiety MIFID dla instrumentów finansowych lub badania misseling), celem uniknięcia potencjalnych sporów w przyszłości.
12	W zależności od ustaleń z pkt 1.
14	Popyt na kredyty ze stałą stopą procentową w fazach wysokich stóp procentowych będzie naturalnie niski; obecne rozmowy powinny być prowadzone 2 lata temu; żadnego klienta nie będzie stać na długoterminowy kredyt ze stałą stopą procentową przy oprocentowaniu np. obecnie 10% + bez opcji wcześniejszego rozwiązania umowy w przypadku spadku stóp.
20	Udział powinien być wspierany systemem zachęt dla banków poprzez określone rozwiązania regulacyjne (wagi ryzyka, zwłaszcza w okresie przejściowym).
22	Parametry dostępności obu typów kredytu powinny być możliwie zbliżone.
25	Z punktu widzenia ograniczenia ryzyka kredytowego wskazany byłby jak najszerszy udział kredytów na stałą stopę w portfelu nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych. Ograniczenie ryzyka stopy procentowej będzie przekładać się na jakość portfela kredytowego. W szerszym ujęciu należy jednak wskazać, że i bank uniwersalny nie ma możliwości zabezpieczenia naturalnego i musi zabezpieczać ryzyko zmiennej stopy na rynku międzybankowym. Koszt takiego zabezpieczenia i tak ponosi klient w marży oprocentowania stałej stopy. Jeżeli konsument wypowie umowę kredyt, jeżeli okaże się że zmienna stopa jest znacznie niższa od jego stałej bank, nie możliwości wypowiedzenia transakcji zabezpieczającej IRS na rynku międzybankowym i poniesie z tego tytułu stratę.
29	Ograniczenie udzielania kredytów na zmienną stopę przez banki uniwersalne do okresu nie dłuższego niż 10 lat.
31	Udział kredytów hipotecznych w portfelu nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych nie powinien być przedmiotem regulacyjnego limitu procentowego. Ostateczna struktura portfela powinna zależeć od struktury produkcji – kredyty na pierwsze mieszkanie versus kredyty na kolejne mieszkania oraz obecnej oferty kredytowej i warunków makroekonomicznych panujących na rynku w danym okresie.

	Oferowanie przez banki kredytów zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych, innych niż na cele realizacji własnych potrzeb mieszkaniowych (np. w celach inwestycyjnych) nie powinno być wspierane ani ograniczane regulacyjnie. Oferta kredytów mieszkaniowych powinna być podzielona na te produkty, które dotyczą potrzeby mieszkaniowej (w tym przypadku uzasadnione jest uwzględnienie dodatkowych reguł/zasad korzystania z tego produktu i postępowania banku z klientów) oraz pozostałych kredytów zabezpieczonych na nieruchomościach (zaciąganych przez kredytobiorców w innych celach). Banki mogłyby deklarować, jaki typ kredytów (tj. na jakie potrzeby) posiadają w ofercie, ale nie należy przyjmować żadnych regulacyjnych udziałów procentowych.
32	Nie należy wprowadzać żadnego wymogu ilościowego, poza obowiązkiem posiadania w ofercie kredytu na stałą stopę i oferowania takiego kredytu na równi z kredytem na zmienną stopę, przy założeniu początkowej zbieżności parametrów np. RRSO.
33	Potencjalne limity i udziały minimalne powinny być ustalane na poziomie poszczególnych portfeli. Dla klientów z potencjalnie ograniczoną wiedzą ekonomiczną oraz niskimi dochodami taki rodzaj kredytu powinien istotnie dominować w strukturze nowej akcji kredytowej. Natomiast dla pozostałych klientów bank powinien mieć swobodę kształtowania oferty, w tym np. mieć możliwość oferowania kredytów o bardziej złożonej konstrukcji w tym z elementem cap/ floor.
37	Podstawową ofertą dla klientów detalicznych ubiegających się o produkt hipoteczny powinien być kredyt oprocentowany stałą stopą procentową w całym okresie kredytowania. W przypadku kredytu na stopę zmienną, w który wkomponowane jest ryzyko stopy procentowej, klient powinien zostać poddany badaniu odpowiedniości takiego produktu dla niego i rozumienia przez niego ryzyk związanych z takim produktem (podobnie jak to ma miejsce np.: w przypadku ankiety MIFID, lub jako element sprawdzenia w zakresie misseling). Oferowanie produktów obarczonych ryzykiem możliwe tylko jeśli klient będzie się do tego kwalifikował.
41	Nie należy wprowadzać żadnego wymogu ilościowego ani innych obowiązków. To mechanizmy rynkowe powinny zdecydować o oferowaniu takich kredytów.
43	Zależnie od aktualnego poziomu stóp procentowych – przy niskich stopach procentowych nawet do 100% stopa stała natomiast przy rosnących lub malejących stopach procentowych lepszym rozwiązaniem byłby kredyt o zmiennej stopie procentowej z opcją cap lub collar.
45	Nie należy wprowadzać żadnego wymogu ilościowego pod warunkiem wprowadzenia konstrukcji opisanej w punkcie 1.
46	Nie należy wprowadzać wymogu ilościowego, tylko stymulować rozwój produktu kredytu na stałą stopę innymi mechanizmami – ułatwieniami i zachętami dla kredytobiorcy i kredytodawcy (jak wskazujemy w dalszych odpowiedziach).
50	Udział kredytów na stałą stopę w portfelu powinien być uregulowany przez Nadzorcę.
53	Moment jest nie najlepszy na dokonywanie zmian. Rynek właśnie absorbuje informacje o zmianie trendu zachowań stop procentowych i oczekuje już niższych wzrostów, oraz rozpoczęcia (wkrótce) spadku stop. Oczekiwania te wyprzedzają zapowiedzi NBP. Przy tej samej maturze kredytów i przy braku rozwiązań bulletopowych będziemy mieli wyzwania. Pogląd musi być spójny (całościowy) – fragmentaryczne rozwiązania nie przyniosą efektów. Wobec niechęci regulatorów i legislatury do rzeczywistych zmian jest to wyzwanie znaczące.
55	Konieczne jest także wypracowanie jednolitego podejścia do pobierania prowizji /opłaty za wcześniejszą spłatę kredytu w okresie stałej stopy.
56	Większość kredytów mieszkaniowych dla konsumentów kupujących pierwszą nieruchomość powinno być oferowanych na stałą stopę. Ewentualna zgoda na stopę zmienną musiałaby wymagać dodatkowych zgód, świadomości klienta itp.

58	W warunkach wysokich stóp procentowych, wobec prognoz ich obniżania w przyszłości, oferowanie kredytów na stałą stopę jest na niekorzyść klienta – nie powinno być minimalnych limitów takich kredytów.
60	Nie należy wprowadzać żadnego wymogu ilościowego, poza obowiązkiem posiadania w ofercie kredytu na stałą stopę i oferowania takiego kredytu na równi z kredytem na zmienną stopę.
62	<p>Do czasu braku uregulowania kwestii związanej z opłatą rekompensacyjną przy kredytach opartych na czasowej stałej stopie procentowej, na banki nie powinny być nakładane żadne wymogi ilościowe rozgraniczające poziomy udzielanych kredytów w uzależnieniu od rodzaju oprocentowania. Dzisiejsze regulacje nie pozwalają na wdrożenie jasnej, przejrzystej i zrozumiałej dla konsumenta opłaty, gdyż w Ustawie o kredycie hipotecznym jest mowa o „kosztach kredytobiorcy bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą”, które w praktyce są trudne do określenia i jakkolwiek algorytm nie będzie spełniał wymogów jasności i przejrzystości przekazu informacyjnego.</p> <p>W Dyrektywie Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE wskazano wprost i wyraźnie, że wysokość rekompensaty powinna być obliczana z tytułu „potencjalnych kosztów bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą kredytu [...]”. Ma to niebagatelne znaczenie dla metodyki obliczania wartości rekompensaty oraz wykładni owego przepisu, ponieważ to właśnie owa potencjalność bezpośredniego kosztu stanowi istotny element definiujący kategorię kosztów ponoszonych przez kredytodawcę w przypadku wcześniejszej spłaty kredytu. Brak uwzględnienia tego aspektu w polskim porządku prawnym generuje wątpliwości natury interpretacyjnej co do prawidłowego sposobu rozumienia kosztów bezpośrednio związanych z wcześniejszą spłatą kredytu. Mając na uwadze prounijną wykładnię prawa, rzeczony termin „potencjalne” (występujący wyłącznie w Dyrektywie 2014/17UE) powinien znajdować odpowiednie odzwierciedlenie w wykładni prawa krajowego i powinien on w pełni zostać uwzględniony w ocenie metody obliczania rekompensaty z tytułu wcześniejszej spłaty kredytu. Brak uwzględnienia tego aspektu w Ustawie o kredycie hipotecznym może generować po pierwsze istotną niepewność prawną (a w konsekwencji spory sądowe między kredytodawcami a kredytobiorcami), a po drugie niepowetowane straty po stronie kredytodawców. Zidentyfikowane ryzyko prawne jest jedną z podstawowych barier w rozwoju rynku kredytów na stałą stopę.</p>

### 3) Jaki powinien być minimalny tenor oferowanych kredytów na stałą stopę?

	Liczba wskazań	Procent wskazań
3 lata	11	18%
5 lat	21	34%
10 lat	11	18%
do zapadalności	8	13%
inne propozycje	22	35%

3	Zróżnicowanie oferty banku. Jeden bank mógłby oferować kredyty o stałej stopie różnej w zależności od okresu utrzymania tej stopy.
8	Docelowo do zapadalności pod warunkiem możliwości faktycznego pobierania rekompensaty za wcześniejszą spłatę kredytu oraz rozwinięcia rynku opcyjnych instrumentów pochodnych na stopy

	procentowe w PLN, które pozwalają bankom efektywnie zarządzać ryzykiem wynikającym z kredytów o tenorach 10 lat i dłuższych.
9	Maksymalnie jak najdłuższy, podobnie jak ma to miejsce w innych krajach UE.
11	Wartym uwagi jest wsparcie rozwiązań, które umożliwiałyby bezpieczne wydłużenie okresu stałej stopy (m.in. szeroka dostępność długoterminowych instrumentów zabezpieczających czy wypracowanie podejścia do opłaty za przedterminową spłatę kredytu. )
17	Banki powinny mieć możliwość stosowania szerokiego wachlarza kredytów na stałą stopę z ograniczeniem czasowym (3, 5, 10 lat) oraz z obowiązkową ofertą do zapadalności.
20	Docelowo należy dążyć do rozwiązania umożliwiającego oferowanie kredytów na stałą stopę procentową, niezmienną przez cały okres kredytowania. Tylko dla klientów o najniższym poziomie ryzyka (bardzo wysokie LTV, bardzo niskie DTI) można rozważyć oferowanie kredytów zmiennoprocentowych z opcją konwersji na stałą stopę do zapadalności.
25	Bank sam powinien określić tenor oferowanych kredytów.
28	Tenor oferowanych kredytów na stopę stałą powinien być spójny z horyzontem czasowym rozwiązań zapewniających skuteczną i symetryczną rekompensatę za utracone przychody z tytułu realizacji opcji przedpłaty przed terminem, tj. jeśli obecne regulacje zapewniają rekompensatę za realizację opcji przedpłaty przez pierwsze 3 lata życia kredytu, to taki powinien być maksymalny tenor stopy stałej.
32	Bank powinien oferować możliwość płynnej zamiany stałej na zmienną w trakcie i na życzenie klienta
33	W naszej ocenie jako okres minimalny powinno się przyjąć 5 lat, natomiast preferowane są okresy dłuższe – 10 lat lub więcej.
36	Nie powinno być ograniczeń.
37	W naszej opinii podstawową ofertą dla klientów detalicznych ubiegających się o produkt hipoteczny powinien być kredyt oprocentowany stałą stopą procentową w całym okresie kredytowania. Tylko klienci kwalifikowani (świadomi i akceptujący ryzyka, dla których badanie o którym mowa w odpowiedzi do pytania 2 tak wykaże) mogą skorzystać z produktów obarczonych ryzykiem.
41	Nie należy wprowadzać minimalnego tenoru oferowanych kredytów na stałą stopę.
42	Kredyt na stałą stopę powinien mieć wbudowaną opcję bezkosztowej spłaty w trakcie życia kredytu (analogicznie jak w USA).
43	Tenor determinuje koszt zabezpieczenia ryzyka rynkowego (im dłużej tym drożej) i jest pochodną poziomu rozwoju rynku finansowego oraz jakości finansów publicznych państwa (im bardziej rozwinięty/stabilny rynek i im silniejsze finanse państwa tym dłuższy tenor jest możliwy do uzyskania dla banków a tym samym dla konsumentów i tym niższy jego koszt).
45	5 lat (ze względu na kształt rynku). Docelowo 10 lat
46	5 letni okres jest poziomem minimalnym i powinny funkcjonować również produkty dłuższe. Docelowo rynek powinien być stymulowany w kierunku przynajmniej 10 letniego okresu, bo dopiero taki okres pokrywa odpowiednio dużą część spłaty typowego kredytu mieszkaniowego.
52	Tenory powinny być jak najdłuższe, pod warunkiem: poszerzenia bazy inwestorów krajowych w stałoprocentowe listy zastawne lub udostępnienia linii swapowych przez NBP w celu zabezpieczenia emisji listów zastawnych w EUR.
53	Jestem zwolennikiem systemu ARM, to znaczy wyboru klienta. Klient wybiera czas na „czasowo stałą stopę. Np. 3, 5 10 lat. W okresie czasowej stałości nie ma możliwości konwersji (lub jest ona objęta znaczącą opłatą, pokrywająca koszty i ryzyko momentu zerwania). Reset umowy (zmiana profilu) wiąże się z ryzykiem klienta co do stanu w momencie podejmowania decyzji. Sadze, że w naszych



	warunkach infrastrukturalnych jesteśmy w stanie w ciągu kilku lat dojść do ofert na 10 lat. Wyzwaniem pozostaje jasne formułowanie, że klient zawiera kredyt na 20 lat (tu oferty na rynku polskim są zbyt długie). Dopuszczamy i opracowujemy komplet warunków dopuszczających spłatę bulletową na koniec umowy w kwocie nie większej niż (np. 20% kwoty wyjściowej kredytu). Klient wybiera formę odsetkową. Robimy odpowiednik MIFIDu – to znaczy wskazanie, że klient rozumie konsekwencje wyboru. Metoda całkowicie zmienna (czyli dzisiejszy model czasowo stały na bardzo krótkie okresy – 3 lub 6 miesięcy) jest wyjątkowa (specjalne zasady i dopuszczalna dłuższa umowa – dla „bogatszych” i bardziej świadomych do 30 lat bez bulletu).
55	Należy wypracować jednolite podejście do pobieranie prowizji /opłaty za wcześniejszą spłatę kredytu w okresie stałej stopy.
58	Bezpieczniejszym dla klienta rozwiązaniem jest korytarz (cap-floor); wówczas można stosować okres nawet do zapadalności kredytu (ewentualnie stosować określone okresy dla ew. renegocjacji, np. co 5 lat).

**4) W jakich przypadkach konsument nie miałby wyboru i musiał zaciągnąć kredyt na stałą stopę:**

	Liczba wskazań	Procent wskazań
Klient zaciągający pierwszy w życiu kredyt mieszkaniowy	19	31%
Klient zaciągający kredyt powyżej pewnej kwoty	5	8%
Klient zaciągający kredyt z wysokim LtV	17	27%
Klient zaciągający kredyt z wysokim DStI	31	50%
Klient o dochodach poniżej pewnego progu	17	27%
Inne propozycje	22	35%

1	Administracyjne rozwiązania bez włączenia gwarancji Państwa w przypadku naruszenia stabilności wewnętrznej i zewnętrznej pieniądza może okazać się pułapką dla kredytobiorców i banków.
3	Pozostawić wybór klientowi, przy rzeczywistej, rzetelnej informacji o możliwych scenariuszach przy zmiennej stopie procentowej.
8	W każdym przypadku klient powinien móc wybrać rodzaj oprocentowania dla kredytu mieszkaniowego jeśli w ofercie bank posiadałby kredyty o różnym rodzaju oprocentowania, różnych tenorach do momentu przygotowania banków na wyjście z produktów opartych o stopę zmienną. W tym celu należy podejmować działania o których mowa w pkt. 2 powyżej.
9	Kredyt dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dla osób nie posiadających innej nieruchomości.
11	Jeżeli z badania klienta (o którym piszemy w odpowiedzi do pytania 2) wynika, że klient może być szczególnie narażony na ryzyko stopy procentowej / nie rozumie ryzyka związanego z długoterminowym kredytem i cyklicznością gospodarki, a co za tym idzie zmiennością zachowania się stóp procentowych.
16	Nie należy ograniczać wyboru klientom – oznaczałoby to dyskryminację określonej grupy. Warto natomiast wprowadzić zbiór zachęt, które sprawią, iż kredyt o stałej stopie będzie chętniej wybierany.
22	Klient wskazujący/przyznający się, że nie rozumie ryzyka zmienności stóp procentowych.

27	Klient powinien mieć możliwość wyboru, szczególnie po wzroście stóp procentowych do historycznie wysokich poziomów.
28	Wybór klienta nie powinien być ograniczany.
30	Każde tego typu ograniczenie w pewnych przypadkach spowoduje niekorzystne skutki finansowe dla kredytobiorców. Skończy się to kolejnymi pozwami ze strony konsumentów. W szczególności gdyby „przymus” był powiązany z osobą konkretnego kredytobiorcy, który np. zaciągałby „pierwszy w życiu kredyt mieszkaniowy”. Może być to uznane za dyskryminację. Ewentualnie „wysokim DStI” mógłby być tutaj uzasadniony, ponieważ w jego przypadku zastosowanie kredytu na stałą stopę może prowadzić do efektywnego ograniczenia ryzyka.
37	Podstawową ofertą dla klientów detalicznych ubiegających się o produkt hipoteczny powinien być kredyt oprocentowany stałą stopą procentową w całym okresie kredytowania. Tylko klienci kwalifikowani (świadomi i akceptujący ryzyka, dla których badanie o którym mowa w odpowiedzi do pytania 2 tak wykaże) mogą skorzystać z produktów obarczonych ryzykiem.
39	Preferencje dla stałej stopy procentowej należy dawać dopiero na poziomie stress testu stopy procentowej w ocenie zdolności kredytowej. Może się okazać, że w pewnych warunkach/okresach czasu stopa procentowa dla kredytów stałodsetkowych będzie istotnie wyższa niż kredytów zmiennoodsetkowych, więc ograniczenie oferty dla grupy klientów tylko do stałej stopy procentowej mogłoby efektywnie uniemożliwić zaciągnięcie kredytu.
41	Nie powinno się stosować przymusu zaciągania określonego typu kredytu.
43	Nie należy zmuszać konsumenta do sztywnej stałej stopy procentowej w środowisku wysokich stóp procentowych – w tej sytuacji korzystniejszy dla konsumenta byłby kredyt o zmiennej stopie procentowej z opcją cap lub collar; w środowisku niskich stóp procentowych wymóg stałej stopy może dotyczyć klientów wrażliwych / o podwyższonym ryzyku (o wysokim LtV lub/i DStI).
44	Wydaje się że nie powinno być przymusu zaciągania kredytu na stałą stopę. Raczej edukacją i miękkimi zachętami (zarówno dla banków jak i klientów).
45	Pierwszy kredyt w życiu mieszkaniowy oraz każdy kolejny kredyt zaciągany zadeklarowany na cele mieszkaniowe (patrz punkt 1)
49	Pierwsze mieszkanie + wiek < 35 lat + dzieci w rodzinie + DSTI > 40%
50	Kryteria również do zdefiniowania przez Nadzorcę, w ocenie Banku powinien to być zbiór reguł, mogących wskazywać na podwyższone ryzyko transakcji z uwagi na DTI, dochód do dyspozycji, LTV.
51	Klient powinien mieć wybór: stała lub zmienna stopa.
52	Konsument powinien posiadać możliwość wyboru kredytu i sposobu jego oprocentowania. Funkcjonujące na naszym rynku kredyty na stałą stopę nie zapewniają stałości oprocentowania w całym okresie kredytowania i nie są pozbawione ryzyka – tym samym to konsument powinien ostatecznie zdecydować o akceptowalnym dla niego poziomie ryzyka. Jednak zakładając podejście, w ramach którego konsument nie miałby wyboru i musiałby zaciągnąć kredyt na stałą stopę – to takie podejście ew. mogłoby być zastosowane w przypadku kredytów z wysokim DStI (z uwagi na niski bufor na wzrost stopy procentowej).
56	Klient chcący skorzystać ze zmiennej stopy powinien być świadomy ryzyka i spełniać minimum jedno z powyżej zaznaczonych kryteriów czyli np. drugi kredyt lub LTV max 50% lub DStI max 20% - 30%.
60	Takie kredyty powinny mieć charakter preferencyjny, na pierwsze mieszkanie i dla nisko zarabiających osób (łącznie), i być regwarantowane np. przez BGK lub podobną instytucję.

**5) W przypadku gdy klient zaciąga kredyt na stałą stopę na okres krótszy niż do zapadalności, jakiego rodzaju kredyt powinien stanowić kontynuację kredytu na stałą stopę?**

	Liczba wskazań	Procent wskazań
Kredyt na zmienną stopę – w takim przypadku marża musiałaby zostać ustalona w momencie zaciągania kredytu	3	5%
Kredyt na stałą stopę na taki sam okres	5	5%
Kredyt, którego parametry bank uzgadniałby z klientem z wyprzedzeniem (na przykład rok przed terminem refiksacji)	14	23%
Po dojściu do refiksacji oprocentowania kredytu klient miałby możliwość zmiany banku spłacając nowym kredytem swoje aktualne zadłużenie	16	26%
Wybór powinien należeć do klienta pod warunkiem, że spełnia wymagania związane z wybranym przez siebie produktem stanowiącym kontynuację; powinna też być możliwa w takim przypadku zmiana banku	41	66%
Inne propozycje	12	19%

8	Maksymalnie na 2 miesiące przed zakończeniem okresu stałej stopy, klient powinien zdecydować, czy w dalszym okresie kredyt będzie oprocentowany wg zmiennej stopy procentowej, czy okresowo stałej lub stałej.
14	W każdym przypadku stopa procentowa musi być renegotjowana po zakończeniu okresu stałej stopy. Może to doprowadzić do znacznego wzrostu zarówno stopy procentowej, jak i raty!
20	Przedłużenie na (nową) stałą stopę w obrębie tej samej umowy powinno być zawsze opcją, ale klienci spełniający określone warunki mogliby mieć też możliwość zmiany banku.
25	Wybór powinien należeć do klienta pod warunkiem, że spełnia wymagania związane z wybranym przez siebie produktem stanowiącym kontynuację; powinna też być możliwa w takim przypadku zmiana banku.
31	Według opcji klienta: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) kredyt na stałą stopę ustaloną na datę refiksacji oprocentowania,</li> <li>2) kredyt na stałą stopę ustaloną na datę pierwotnego udzielenia kredytu (na poziomie pierwotnej stałej stopy lub ustalonej w odniesieniu do niej np. 2% powyżej pierwotnej stopy) – realizacja opcji cap wystawionej przez Bank na datę udzielenia kredytu,</li> <li>3) kredyt na zmienną stopę ustaloną na datę refiksacji (tylko dla innych niż na pierwsze mieszkanie kredytów oraz kredytobiorców o wymaganym minimalnym poziomie dochodów (DStI), wartości zabezpieczenia względem wartości udzielanego kredytu (LtV) na datę refiksacji).</li> </ol>
33	Ostateczny wybór powinien należeć do klienta i trudno określić uniwersalne podejścia w tym zakresie.
37	W naszej opinii podstawową ofertą dla klientów detalicznych ubiegających się o produkt hipoteczny powinien być kredyt oprocentowany stałą stopą procentową w całym okresie kredytowania. Tylko klienci kwalifikowani (świadomi i akceptujący ryzyka, dla których badanie o którym mowa w odpowiedzi do pytania 2 tak wykaże) mogą skorzystać z produktów obarczonych ryzykiem.
39	Doprecyzowanie zaznaczonego wyboru: klientowi powinien przysługiwać wybór w chwili zakończenia okresu stałej stopy procentowej, lecz już w chwili zaciągnięcia kredytu marża, w przypadku wyboru kredytu o zmiennej stopie oprocentowania, jak i sposób ustalania wskaźnika stopy procentowej, powinny być znane kredytobiorcy. Mechanizm ten jest obecnie dość dobrze uregulowany w polskich przepisach (Ustawa o kredycie hipotecznym).

42	Wybór ( w tym ewentualna decyzja o zmianie banku) powinien być dokonywany na rok przed końcem terminu stałej stopy procentowej.
52	Najdogodniejszą opcją wydaje się kredyt, którego parametry bank uzgadniałby z klientem z wyprzedzeniem. Jednakże, należałoby zagwarantować w umowie kredytu postanowienia na wypadek braku kontaktu/decyzji klienta w tym zakresie, regulujące kontynuację kredytu na stałą stopę na taki sam okres (z ew. krótszym okresem stałej stopy w końcowym okresie spłaty kredytu).
53	Kolejny ARM (w ramach umowy na 20 lat).
56	<p>Bank powinien ustalić, że po okresie stałego oprocentowania nastąpi wzrost oprocentowania o 2% (2% to propozycja, myślę, że optymalna ale może być inna) na kolejny okres 3 lat (zwyżka o 2% powinna być możliwa co 2-3 lata) ale po pierwszym okresie 5 lat klient miałby 4 możliwości:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) bezpłatnej spłaty kredytu, lub</li> <li>2) refinansowania w innym banku lub (koniecznie na uproszczonych zasadach pod warunkiem, że kredyt jest regulowany terminowo w całym okresie)</li> <li>3) negocjacji dalszych warunków w banku obsługującym kredyt</li> <li>4) zaakceptowania zwyżki o 2% z możliwością spłaty lub refinansu bez opłat.</li> </ol> <p>Jeżeli klient nie podejmie żadnych czynności ma gwarancje kolejnych 2-3 lat z oprocentowaniem + 2%. Jeżeli środowisko zew. będzie sprzyjające może negocjować kolejny okres z bankiem obsługującym lub refinansować bez opłat za wcześniejszą spłatę w innym banku.</p> <p>Na powyższą propozycję należy spojrzeć wielowątkowo tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zabezpieczamy konsumentów przed nadmiernym wzrostem kosztu kredytu w krótkim i długim okresie</li> <li>- zabezpieczamy bank przed inflacją tj. umożliwiamy zwyżkę oprocentowania po 5 latach i później co 2-3 lata</li> <li>- umożliwiamy/wymuszamy zmianę sposobu finansowania przez bank długoterminowej działalności kredytowej,</li> <li>- umożliwiamy odpowiedzialne uregulowanie zawodu doradcy kredytowego jednocześnie zabezpieczamy interesy doradców kredytowych i banków,</li> </ul>

**6) W miarę spłacania kredytu jego LtV stopniowo maleje, co przekłada się na zmniejszenie ryzyka kredytu. Czy klient powinien mieć zagwarantowaną możliwość renegotjowania marży kredytu ze względu na zmniejszenie LtV:**

	Liczba wskazań	Procent wskazań
Tak	13	21%
Nie	38	61%
Inne propozycje	25	40%

1	Renegocjacje tak, ale uwzględniające również zmiany marż rynkowych – zarówno w górę – jak i w dół
3	Możliwość renegotjowania nic nie daje – bank może nie zgodzić się. W umowie kredytowej może być (jako element oferty konkurencyjnej banku) od razu zawarta klauzula zmniejszenia marży w okresach np. pięcioletnich w zależności od aktualnego LtV.

4	Obecnie ceny uwzględniają spadające ryzyko. W innym razie będzie trzeba zwiększyć marżę początkową, więc tylko zwiększy się zmienność raty, co więcej zwiększając obciążenie na początku kredytowania.
8	W całym okresie spłaty kredytu LtV może wahać się w obu kierunkach (w górę i dół). Zagwarantowanie możliwości negocjacji marży kredytu z uwagi na LtV skutkowałoby obniżeniem marży kredytu. Możliwy wzrost LtV w trakcie spłaty kredytu i podniesienie marży, wpłynęłyby na niestabilność raty kredytu mieszkaniowego w całym okresie kredytowania.
9	Klient w każdym momencie powinien mieć możliwość bezpłatnej spłaty kredytem z innego banku. Wraz ze spadkiem LtV maleje ryzyko banku a zatem oferta dla danego klienta powinna być lepsza. Jeżeli inne banki będą mogły konkurować o tego klienta, to są większe szanse na otrzymanie lepszych warunków.
11	Tego typu rozwiązania nie powinny być narzucone z góry poprzez przepisy, regulacje, bądź standardy; taką możliwość należy pozostawić do decyzji bankom.
14	Renegocjacje nie zawsze będą oznaczać redukcję.
16	Klient ma możliwość renegocjonowania marży kredytu w dowolnym momencie – nie należy tego zmieniać.
20	Klient obecnie ma możliwość renegocjowania marży, lepszym rozwiązaniem byłoby odniesienie marży do LtV poprzez zagwarantowanie w umowie obniżki marży w miarę spłaty kredytu w określonych interwałach czasowych.
22	Negocjacje marży wraz z upływem czasu i zmniejszeniem ryzyka defalutu zawsze są możliwe, wystarczającym jest brak opłaty po upływie np. 3 lub 5 lat od podpisania umowy kredytowej, wtedy klient miałby możliwość zmiany banku i kredytu na „bardziej” atrakcyjny.
29	TAK, ale dopiero w momencie refiksacji.
30	W tej chwili klient ma w polskich warunkach taką możliwość, ponieważ może spłacić posiadany kredyt, nowym kredytem w innym banku w warunkach niższego LtV. Ponadto stworzenie realnych, a nie pozornych, warunków dla renegocjowania marży kredytu ze „swoim bankiem” wymagałoby rozbudowanego mechanizmu, który byłby kosztowny. Dodatkowe gwarancje mogłyby się też negatywnie odbić na kredytobiorcach, przez wzrost średniej marży dla nowych kredytów hipotecznych.
31	Spadek LtV zwiększa zdolność klienta do zaciągania innych zobowiązań finansowych, ponadto ryzyko klienta / kredytu jest także funkcją innych jego zobowiązań. Ponadto, klient mógłby dokonać refinansowania swojego dotychczasowego kredytu poprzez zaciągnięcie kredytu w innym banku, który oferowałby korzystniejsze warunki przy niższym LtV; oczywiście „zmiana” kredytodawcy w tym przypadku będzie operacyjnie bardziej skomplikowana dla klienta (ze względu np. na wpis hipoteki do księgi wieczystej). – refinansowanie pierwszego w życiu kredytu na cele mieszkaniowe powinno oznaczać utratę specjalnych przywilejów / ochrony konsumenckiej.
33	Alternatywą dla negocjacji marży pozostaje refinansowanie kredytu kredytem z innego banku.
35	Rynek nieruchomości jest rynkiem cyklicznym mogą na nim występować również okresowe spadki cen.
39	Tylko, jeśli zawrą taką klauzulę w umowie (bank z klientem). Uprawnienie fakultatywne. Generalnie zainstalowanie zbyt wielu uprawnień dla konsumenta podroży kredyty mieszkaniowe. Dajmy szanse funkcjonowaniu umów bez takich klauzul, lecz dzięki temu tańszym.
41	Klient powinien mieć możliwość refinansowania kredytu, co pozwoli na renegocjację marży. Mechanizmy rynkowe powinny decydować o wysokości marż.

42	Nawet zagwarantowanie klientowi prawa renegotjacji nie spowoduje, że bank będzie zmotywowany aby pójść na takie ustępstwo – chyba, że będzie możliwość bez kosztowej spłaty (zarówno kredytu o stałej jak i o zmiennej stopie procentowej).
43	Nie, ponieważ przekładałoby się to na zwiększenie kosztu finansowania dla banku a tym samym dla konsumenta i mogłoby to niekorzystnie wpłynąć na ocenę zdolności kredytowej konsumentów, ograniczając potencjał rozwoju mieszkaniowych kredytów hipotecznych.
53	Mamy w Polsce system stałości marż, sugeruję nie zmieniać tego modelu, bo wprowadzi nas na niebezpieczną ścieżkę (nadużycia modelu konsumenckiego). Klient ma w okresach resetowych zmienić bank.
55	Klient powinien mieć możliwość refinansowania kredytu
56	Wprowadzenie tego typu gwarancji jest nadmierną regulacją. Klient powinien mieć możliwość refinansowania kredytu bez kosztów po stronie banku w którym ma kredyt po okresie 5 lat stałej stopy. Uważam natomiast, że klient powinien mieć możliwość dobierania kwoty kredytu jeżeli LtV wyraźnie spadnie, a klient będzie miał zdolność kredytową itd.
59	Renegocjowanie powinno współwystępować z prawem zmiany kredytodawcy.
60	Tylko dla kredytów o okresowo stałej stopie – przy kolejnym aneksie.
61	Należy rozróżnić kredyty na stałą od tych na zmienną. W przypadku kredytów na zmienną klient może mieć opcje przedpłacić kredyt, lecz w przypadku kredytu na stałą powinno się to wiązać z odpowiednią prowizją (dla zmiennych również ale na niższym poziomie).

**7) Jeśli w poprzednim pytaniu udzielona została odpowiedź tak, jak często powinno to być możliwe:**

	Liczba wskazań	Procent wskazań
Co pewien czas, z góry ustalony w umowie	13	21%
Po obniżeniu się LtV o ustaloną w umowie liczbę punktów procentowych	38	61%
Inne propozycje	25	40%

1	Prawo wcześniejszej spłaty kredytu
9	Możliwość powinna być stała po określonym z góry czasie określonym od zawarcia umowy kredytu.
29	Wyłącznie w momencie refiksacji, dla kredytu o okresowo zmiennej stopie.
39	Uprawnienie fakultatywne, lecz marżę wtedy obniżamy, jeśli LtV obniża się o ustaloną liczbę punktów procentowych (albo poniżej określonego poziomu).
41	Do takiej renegotjacji powinno dochodzić w momencie, kiedy możliwe jest refinansowanie kredytu.

**8) Czy umowa kredytu mieszkaniowego – tak jak w wielu krajach – powinna mieć standardowy charakter, zatwierdzony przez nadzór i organ ochrony konsumentów:**

	Liczba wskazań	Procent wskazań
Tak, powinno to dotyczyć wszystkich produktów kredytów mieszkaniowych	35	56%
Tak, powinno to dotyczyć jedynie klientów wymagających szczególnej ochrony, czyli osób zaciągających pierwszy w życiu kredyt mieszkaniowy	11	18%
Nie, nie ma takiej potrzeby	10	16%
Inne propozycje	19	31%

1	To wynika tylko z naruszenia w Polsce zasad umów na warunkach rynkowych i wiarygodności sądów w warunkach antybankowej polityki prawnej i sądowej.
3	Banki mogą we wzajemnym porozumieniu ustalić standard uwzględniający interesy zarówno banków, jak i klientów. Taki standard obowiązujący pewną część sektora może być elementem konkurencji rynkowej.
13	Tak ale wzorzec umowy powinien być zatwierdzany wyłącznie przez organ ochrony konsumentów.
16	Standardowa umowa kredytowa zmniejszyłaby ryzyko prawne banków – trudno wyobrazić sobie, że można byłoby taki standard skutecznie zakwestionować, jeśli byłby on zatwierdzany przez np. UOKiK. Od strony klienta – byłby to mechanizm ochronny przez klauzulami, które w pewnych warunkach można byłoby uznać za abuzywne. Kredyty mieszkaniowe mają dość specyficzny charakter – stanowią długoletnie, często istotne zobowiązanie ze strony konsumentów – należy zakładać, że większość z nich nie ma niestety odpowiedniego przygotowania do odbywania negocjacji z bankami co do treści umowy. Powinni więc ustawowo podlegać ochronie poprzez standardowy schemat umowy kredytowej.
17	Nie ma takiej potrzeby. Obecnie trzy akty prawne i rekomendacje regulują już jakie istotne kwestie powinny znaleźć się w umowie (Prawo Bankowe, Ustawa o kredycie hipotecznym, Rekomendacja S).
22	Zasadniczo jestem za wolnym wyborem oraz jednocześnie elastycznością dostosowania do zmieniającego się otoczenia, jednakże widząc jak ważny jest to aspekt gospodarczy i życiowy dla przysłówiowego „Kowalskiego” oraz z uwagi na niepewność prawną obecnych umów, taki uzgodniony standardowy wzór mógłby zmniejszyć ryzyko prawne.
25	Jedynie standardowy charakter pod względem zapisów, które mogłyby się wydawać abuzywne, pod warunkiem uzgodnienia i przyjęcia tych zapisów przez sektor.
27	TAK, w przypadku klientów o niskim poziomie wiedzy ekonomicznej i prawnej.
28	Tak, wzór/szablon umowy powinien mieć standardowy charakter, ale indywidualne rozwiązania zawarte w umowie nie powinny mieć standardowego charakteru i nie powinny podlegać opiniowaniu/akceptacji nadzoru i organu ochrony konsumentów.
30	Zdecydowanie warto wprowadzić na polskim rynku „standardowe umowy kredytu mieszkaniowego, (...) zatwierdzone przez nadzór i organ ochrony konsumentów”. Część konsumentów zapewne wybrałaby takie właśnie umowy dobrowolnie. Dla pozostałych kredytobiorców standardowa umowa stanowiłaby benchmark i pozwalałaby weryfikować różnice warunków, między daną ofertą a umową standardową.

	<p>Natomiast objęcie obowiązkową standaryzacją wszystkich produktów kredytów mieszkaniowych zatrzyma rozwój produktów i negatywnie odbije się na konkurencji. Zwłaszcza w segmentach klientów profesjonalnych czy wymagających indywidualnego podejścia.</p> <p>Z kolei ograniczenia dla „osób zaciągających pierwszy w życiu kredyt mieszkaniowy” będzie stanowiło dyskryminację i może wygenerować patologie rynkowe (szersza dyskusja, przynajmniej dwie się nasuwają).</p>
31	<p>Biorąc pod uwagę istotność problemu oraz dotychczasowe doświadczenia wyeliminowanie ryzyka prawnego dla nowej produkcji kredytów mieszkaniowych poprzez weryfikację i zatwierdzenie wzoru umowy kredytu mieszkaniowego jest wysoce rekomendowane z perspektywy celów projektu. Zakres obowiązków informacyjnych towarzyszących właściwej umowie kredytowej może zostać zróżnicowany w zależności od typu kredytu (kredyty realizujące własną potrzebę mieszkaniową vs pozostałe kredyty zabezpieczone na nieruchomościach mieszkalnych) w ślad za tym powinien zostać zróżnicowany zakres ochrony kredytobiorcy. Jednak wspólnym elementem powinno być badanie potrzeb klienta (test „odpowiedniości” danego kredytu) przed podpisaniem umowy kredytowej. Można również rozważyć okresowe – tj. w trakcie umowy kredytowej – przekazywanie klientom porównawcze informacji o tym, jak kształtowałyby się analogiczny kredyt na stałą i na zmienną stopę procentową (w trakcie całego okresu kredytowania, co pokazywałoby rzetelnie utracone korzyści lub zrealizowane zyski). Istotne jest również rzetelne i transparentne informowanie klienta o różnych scenariuszach (w sposób wystandaryzowany – w ramach karty produktu) dla poszczególnych typów kredytów przed zawarciem umowy kredytowej; punktem odniesienia dla wypracowania szczegółowych rozwiązań mogłyby być rozwiązania i obowiązki informacyjne stosowane przy produktach inwestycyjnych.</p>
33	<p>Istotną rolę umowy standardowej / zatwierdzonej przez odpowiednie organy powinno być zapewnienie stabilności i pewności prawnej kluczowych postanowień umowy. Banki powinny mieć natomiast możliwość parametryzowania oferty (wysokość marży, prowizji itd.)</p>
35	<p>Zapewniłoby to pełną porównywalność pomiędzy różnymi instytucjami oferowanych warunków kredytowych.</p>
37	<p>Wystandaryzowaniu mogłyby podlegać pewne elementy umowy kredytu, takie jak np. klauzule określające koszty związane z przedterminową spłatą kredytu, określające stosowanie / zmianę wskaźników referencyjnych / stopy procentowej, itp. (czyli te elementy, które mogą generować ryzyko prawne w umowach).</p>
39	<p>Aczkolwiek to nie powinno wykluczać funkcjonowania innych umów na rynku. Taka umowa miałaby jednak jakiś wyróżnik (np. w nazwie).</p>
44	<p>Wydaje się że to jedyny sposób na eliminację ryzyka prawnego. Proszę zwrócić uwagę że na kanwie kredytów frankowych powstało mnóstwo kancelarii/firm które będą szukać (już szukają) „nowych rynków”.</p>
48	<p>W szczególności w zakresie warunków i zapisów umowy budzących wątpliwości po stronie konsumentów, zakres do wypracowania wraz z regulatorami</p>
56	<p>Byłoby to duże ułatwienie dla banków i konsumentów ale i też duża odpowiedzialność dla regulatorów. Nie mam zdania w tej sprawie choć pomysł uważam za ciekawy.</p>
59	<p>Kardynalne warunki umowy powinny mieć wzorcowy charakter i podlegać nadzorowi, a uzupełniające mogą być specyficzne dla danego kredytodawcy</p>



**9) W jaki sposób należałoby zwiększać udział kredytów na stałą stopę w portfelu kredytów hipotecznych:**

	Liczba wskazań	Procent wskazań
Wprowadzając minimalny udział kredytów na stałą stopę w nowej produkcji, który stopniowo by wzrastał do osiągnięcia pewnego progu	10	16%
Wprowadzając inne niż administracyjne zachęty dla klientów – na przykład wymagając niższej zdolności kredytowej niż w przypadku zmiennej stopy, uwzględniając fakt, iż w okresie obowiązywania stałej stopy rata nie wzrośnie	24	39%
Sięgając do mechanizmów regulacyjnych, na przykład poprzez wprowadzenie zróżnicowanych wag ryzyka (w przypadku bardziej ryzykownego rodzaju kredytów wyższe wagi ryzyka), nałożenie niewielkiego bufora ryzyka systemowego na kredyty na zmienną stopę, zróżnicowanie podatku bankowego	35	56%
Inne propozycje	22	35%

1	Przy spadającej inflacji stałe stopy procentowe mogą się okazać pułapką dla kredytobiorców.
4	Przede wszystkim wprowadzając skuteczne prawnie obciążenie za koszt przedpłaty. A dodatkowo wprowadzając regulacyjny przymus dla określonych profili.
5	Przez aktywne promowanie i informowanie klientów o korzyściach płynących ze stałego oprocentowania.
8	<p>W celu zwiększenia udziału kredytów na stałą stopę niezbędne jest wprowadzenie rozwiązań systemowych odnoszących się do całego sektora finansowego. Kluczowe działania, które pozwolą na odpowiedzialny rozwój rynku kredytów na stałą stopę zamieszczone są w pkt. 2 powyżej.</p> <p>Pragniemy zwrócić uwagę na to że, projekt nowych wytycznych EBA dotyczących zarządzania ryzykiem stopy procentowej w księdze bankowej (EBA/CP/2021/36) może być czynnikiem, który wpłynie na zwiększenie udziału kredytów na stałą stopę. W wersji konsultacyjnej dokumentu nowe limit regulacyjny 'dNII SOT' został skalibrowany w znacznym stopniu w oparciu o bilanse banków Europy zachodniej, które posiadają znacznie większy udział kredytów na okresowo stałą stopę procentową. Przy czym należy mieć na uwadze, że w większości tych krajów system prawny reguluje problem rekompensaty za wcześniejszą spłatę. Ponadto dla strefy Euro istnieje także rozwinięty rynek opcyjnych instrumentów pochodnych na stopę procentową, a sama zmienność stóp procentowych w EUR jest mniejsza. Narzucenie na polskie banki wymagania aby utrzymywały taki sam poziom stabilności dochodu odsetkowego jak banku Euro-landu będzie dla banków kosztowne, co może negatywnie wpłynąć na zrównoważony rozwój rynku nieruchomości.</p>
9	Obecne kredyty oparte o zmienną stopę procentową powinny zostać przekonwertowane na kredyty o stałej stopie procentowej, gwarantującej koszty kredytu podobne, jak ma to miejsce w innych krajach unijnych z własną walutą. Rozwiązanie to jest konieczne ze względu na znaczące ryzyko systemowe, wynikające z faktu, iż banki oferowały kredyty ze wskaźnikiem WIBOR, który nie jest oparty na rzeczywistych transakcjach rynkowych wymaganych przez BMR oraz nie odpowiada kosztom finansowania kredytów przez banki. Istnieje istotne prawdopodobieństwo, że klienci zaczną pozywać banki kwestionując WIBOR oraz niedostateczną informację na temat ryzyka zmiennych stóp procentowych. Symulacje pokazywane przez banki nie obejmowały scenariusza dwucyfrowego oprocentowania kredytu, z którym obecnie mamy do czynienia. Mając na uwadze ryzyka prawne, które podobnie jak w przypadku kredytów walutowych mogą się ujawnić na przestrzeni kolejnych kilku lat, to banki powinny móc przekształcić obecne umowy w kredyty oparte o stałą stopę. Sama

	procedura powinna być jak najprostsza i udział w niej powinny mieć także inne banki, nie tylko ten w którym klienta ma obecną umowę,
11	Wprowadzenie zasad badania i klasyfikacji klienta (o której mowa w odpowiedzi na pytanie nr 2), czy klient rozumie zasady i ryzyka związane z produktem, edukacja klientów w zakresie produktów hipotecznych, ryzyka stopy procentowej.
13	Zróżnicowanie w wysokości składki na BFG.
14	Kategorycznie przeciwko stałym udziałom kredytów o stałym oprocentowaniu, ponieważ w czasach spadających stóp procentowych umowy te będą kwestionowane przez konsumentów i ich przedstawicieli (podobnie jak miało to miejsce na większości rynków w latach 80. i 90.)
16	Wprowadzanie systemu zachęt regulacyjnych jest zdecydowanie dobrym pomysłem. Byłoby to okazja do większego zrównania kosztu kredytu mieszkaniowego opartego o stałą stopę z tym oprocentowanym stopą zmienną. Bez tego, koszt kredytu z oprocentowaniem zmiennym zawsze będzie niższy. Biorąc pod uwagę istotność jaką stanowi kredyt mieszkaniowy dla wielu konsumentów, nadal należy zakładać, iż przy wyborze kredytu mieszkaniowego element cenowy będzie dla nich bardzo istotny. Nie uda się upowszechnić kredytów opartych o stałą stopę bez zrównania ich ceny z kredytami zmiennoprocentowymi.
19	Wprowadzając obowiązek finansowania listami zastawnymi określonej części (np. 50 proc.) nowo udzielanych kredytów.
29	Ograniczenia maksymalnego okresu spłaty dla kredytów o zmiennej stopie kredytowej np. do 10 lat
30	Zróżnicowanie sposobu obliczania zdolności kredytowej dla kredytów o stałej i zmiennej stopie procentowej jest w pełni uzasadnione. Jednak w ramach aktualnego stanu (mojej) wiedzy i analizy rozwoju sytuacji rynkowej uważam, że NIE MA UZASADNIENIA dla prowadzenia celowej polityki zwiększania udział kredytów na stałą stopę w portfelu kredytów hipotecznych. W pytaniu 10. zawarty jest z resztą jeden z głównych argumentów przeciwko prowadzeniu w tej chwili takiej polityki.
31	Działania administracyjne, edukacyjne, regulacyjne i nadzorcze mające na celu wzrost dostępności oraz atrakcyjności oferty kredytów o stałej stopie procentowej powinny być promowane.
37	Dodatkowo – wprowadzenie zasad klasyfikacji klienta (o której mowa w odpowiedzi na pytanie nr 2), czy klient rozumie zasady i ryzyka związane z produktem, edukacja klientów w zakresie produktów hipotecznych, ryzyka stopy procentowej.
40	Najbardziej racjonalne byłoby skorzystanie z dwóch mechanizmów, zawartych w propozycjach odpowiedzi 2 i 3.
43	Równolegle obniżając poziom inflacji, stabilizując finanse publiczne, rozwijając rynek kapitałowy, w tym listów zastawnych, i prowadząc kampanię informacyjną przez niezależne podmioty o wysokiej wiarygodności (taką rolę powinien spełniać np. NBP), co w naturalny sposób po dzisiejszych doświadczeniach powinno sprzyjać rozwojowi kredytów stałoprocentowych o jak najdłuższym okresie fixowania, do momentu zapadalności włącznie.
44	Przy czym raczej zachęty i preferencje dla kredytów na stałą stopę, a nie kary za kredyty o zmiennym oprocentowaniu.
50	Wszystkie punkty powyżej zapewniające minimalny udział kredytów na stałą stopę zdefiniowany przez Nadzorcę, z innych mechanizmów np. niższy bufor na stopę procentową w przypadku kredytów o stałym oprocentowaniu, obowiązek stałej stopy dla klientów z wysokim Dsti, LTV, dochodach poniżej pewnego progu.
55	Nie należy ingerować, ale stworzyć solidne instrumenty refinansowania.

56	Wprowadzić formalny wymóg przy uwzględnieniu wcześniejszych odpowiedzi.
60	Kredyty na stałą stopę zmniejszają elastyczność obu stron kontraktu. Skoro NBP ostatnio wpłaca ok 10 mld zysku do budżetu rocznie, zamiast ustabilizować warunki rynkowe (inflacja), to niech NBP wykorzysta swoje zyski na jakąś formę regwarancji kredytów na stałą stopę (do pewnego poziomu), co zwiększy ich atrakcyjność.
62	Wprowadzenie jasnych i przejrzystych regulacji dotyczących opłaty rekompensacyjnej.

**10) Obecne stopy procentowe są wysokie i zapewne będą jeszcze rosły. Natomiast gdy stopy zaczną maleć, zaciągnięte obecnie kredyty na stałą stopę okażą się znacznie droższe niż kredyty na zmienną stopę. Zniszczyłoby to wizerunek kredytów na stałą stopę. Jak w tej sytuacji zwiększać udział kredytów na stałą stopę w nowej produkcji:**

	Liczba wskazań	Procent wskazań
Wprowadzając minimalny udział kredytów na stałą stopę w nowej produkcji, który by stopniowo wzrastał do osiągnięcia pewnego progu	8	13%
Proponując obecnym kredytobiorcom konwersję kredytu na stałą stopę	14	23%
Oferując kredyt zmiennoprocentowy z opcją CAP dla nowych i obecnych umów	15	24%
Nie wprowadzać wymogów ilościowych, zastępując je popularyzacją kredytów na stałą stopę	29	47%
Inne propozycje	21	34%

3	Obecnie oferowane kredyty na stałą stopę powinny uwzględniać projekcję stopy zmiennej według przewidywań banku. Oznacza to, że w pierwszych latach oprocentowanie byłoby mniejsze od aktualnej stopy, w następnych wyższe od bieżącej stopy. Dla banku oznaczałoby to dodatkowe obciążenie w pierwszym okresie i dodatkowy zysk w następnym. Klient musiałby zrozumieć i zgodzić się na taki system. Wadą tego jest to, że gdy przyjdzie kredytobiorcy płacić większe odsetki niż bieżące na rynku, podniesie się wrzask, że to wyzysk i politycy będą chcieli ustawowo ingerować w umowy, litując się nad wyborcami.
9	Problem związany z obecnymi kredytami opartymi na zmiennej stopie procentowej oraz sposób rozwiązania go został omówiony przy pytaniu 10.
11	Wprowadzenie zasad badania i klasyfikacji klienta (o której mowa w odpowiedzi na pytanie nr 2), czy klient rozumie zasady i ryzyka związane z produktem, edukacja klientów w zakresie produktów hipotecznych, ryzyka stopy procentowej. Dodatkowo należy prowadzić edukację klientów w obszarze cykliczności funkcjonowania gospodarki, co oznacza w całym okresie trwania kredytu możliwość zmian stóp procentowych.
12	Oferując obowiązkowe ubezpieczenie od wzrostu stóp procentowych.
16	W obecnych warunkach wydaje się, że jeszcze przez długi czas nie ma istotnej szansy na zmianę trendu zmiany stóp procentowych. Element edukacyjny jest bardzo istotny – zabrakło go w obecnej sytuacji – chyba żadna z instytucji odpowiedzialnych bezpośrednio i pośrednio za stabilność systemu finansowego nie zdała egzaminu w tym zakresie. Warto to zmienić na przyszłość i edukować

	<p>konsumentów również w zakresie ryzyka stóp procentowych. Warto jednak wprowadzać również inne produkty, które to ryzyko będą zmniejszać – po stronie konsumenta. Ponieważ ich cena musi być wyższa niż prostych produktów opartych o zmienną stopę towarzyszyć temu muszą zachęty regulacyjne (patrz wyżej).</p>
17	<p>Umożliwić konwersję kredytu ze stałej stopy na zmienną po określonym czasie i po uiszczeniu przez klienta opłaty/prowizji rekompensującej bankowi koszt zabezpieczenia stałej stopy.</p>
20	<p>Kredyty na stałą stopę procentową wcale nie muszą być dużo droższe od kredytów na stopę zmienną, biorąc po uwagę fakt, że banki będą analizowały ryzyko długookresowo. Ryzyko dużej różnicy oprocentowania dotyczy zazwyczaj relacji kredytu na zmienną stopę procentową do kredytu o okresowo stałej stopie ustaloną na kilka lat. Dlatego tego zjawiska unikniemy lub je zminimalizujemy poprzez popularyzację kredytów na stałą stopę na cały okres kredytowania.</p>
22	<p>Oferta „kredytów zmiennoprocentowy z opcją CAP” jest częściowym rozwiązaniem, gdyby byłoby możliwe uzupełnienie ofertą kredytu ze stałym oprocentowaniem z brakiem opłaty lub niewielką opłatą w przypadku spłaty/ refinansowania w innym banku, np. po 2 latach od udzielenia, to dawałoby opcję „wyjścia” z kredytu z wysokim oprocentowaniem za kilka lat, gdyby stopy spadły.</p>
30	<p>W sytuacji „gdy stopy zaczną maleć” należy pogodzić się z co najmniej przejściowym wzrostem popularności kredytów o zmiennej stopie procentowej. To będzie czas na budowanie rynku kredytów hipotecznych o stałej stopie procentowej, ale opartych na długoterminowych mechanizmach finansowania.</p> <p>Wszelkie administracyjne lub prawne metody utrzymania lub zwiększania popularności kredytów o stałej stopie w takiej sytuacji utwierdzą tylko kredytobiorców w opinii, że zostali „kolejny raz oszukani przez lobby bankowe”, że „płacą wyższe odsetki, niż mogliby płacić w stosunku do aktualnych stóp NBP”. Do może doprowadzić do kolejnej fali pozwów oraz całkowitego upadku „wizerunku kredytów na stałą stopę”.</p>
31	<p>Ryzyko reputacyjne wskazane w pytaniu można częściowo ograniczyć standaryzując produkt hipotecznych dla osób zaciągających kredyt na pierwsze mieszkanie. W takiej sytuacji zmienność ryzyka stopy procentowej / jej spadek będzie postrzegane przez pryzmat utraconych korzyści a nie wyższych ponoszonych kosztów odsetkowych.</p>
37	<p>W naszej opinii podstawową ofertą dla klientów detalicznych ubiegających się o produkt hipoteczny powinien być kredyt oprocentowany stałą stopą procentową w całym okresie kredytowania. Tylko klienci kwalifikowani (świadomi i akceptujący ryzyka, dla których badanie o którym mowa w odpowiedzi do pytania 2 tak wykaże) mogą skorzystać z produktów obarczonych ryzykiem. Dodatkowo należy prowadzić edukację klientów w obszarze cykliczności funkcjonowania gospodarki, co oznacza w całym okresie trwania kredytu możliwość zmian stóp procentowych.</p>
38	<p>Tak jak w pytaniu 9 – uatrakcyjniamy ofertę kredytów ze stałym oprocentowaniem poprzez zachęty związane ze zdolnością kredytową i mechanizmami regulacyjnymi. Należy zachować wolny wybór klientów. Ci ze stałym oprocentowaniem mogą przecież refinansować, gdy uznają to za korzystne.</p>
39	<p>Wprowadzić jasne zasady kalkulacji rekompensaty za wcześniejszą spłatę, i w zasadzie takie prawo przyznać kredytobiorcy.</p>
42	<p>Docelowo wprowadzając minimalny udział kredytów o stałej stopie w portfelu banku.</p>
43	<p>Rzeczywisty dynamiczny przyrost kredytów stałoprocentowych będzie możliwy dopiero w środowisku niskich stóp procentowych gdy możliwe będzie długoterminowe fixowanie kosztu oprocentowania.</p>
44	<p>Budując łatwy i tani proces refinansowania kredytów zaciągniętych na stałą stopę i/lub możliwość renegotjowania warunków z bankiem.</p>

48	Udział kredytów na stałą stopę w nowej produkcji jest już wysoki, zainteresowanie klientów z portfela konwersją na stałą stopę też było wysokie w pierwszym półroczu 2022.
53	Tworząc przejrzysty model wieloletni. Elementem brakującym jest opłata za zerwanie umowy na stałą stopę. Obecnie klient nie ponosi żadnych kosztów za konwersje w każdą stronę. To oznacza dużą niestabilność i nieprzewidywalność dla banków. Przy skali kredytów na stałą stopę rzędu kilku procent w portfelu problem jest niewidoczny. W przypadku już kilkunastu procent jest znaczący. Mimo obietnic nadal nic nie robimy, bo czas nie jest najlepszy. Czas już najwyższy oderwać przyzwoite zasady tworzenia rynku od celów wyborczych.
55	Edukacja klientów.
56	Umożliwić refinansowanie po 5 latach bez kosztów po stronie banku, który udzielił kredyt. Stała stopa nie powinna dotyczyć osób, które spełniają kryteria LTV 50%, dochodu 40% lub kupują kolejne (nie pierwsze) mieszkanie. Stopy % nie będą się przekładały wprost na wzrost stałej stopy kredytu długoterminowego tak jak w obecnej sytuacji gdy mamy wszystkie prawie kredyty oparte na Wiborze.
60	Udzielając kredytów z okresowo stałą stopą z opcją ich konwersji na oprocentowanie zmienne jeśli inflacji przekroczy jakiś pułap.

**11) Zgodnie z ustawą rekompensaty za wcześniejszą spłatę mają pokryć jedynie koszty banku z tą spłatą związane i nie pokrywają potencjalnych strat banków. To rozwiązanie ustawowe skutecznie ogranicza rozwój rynku kredytów na stałą stopę. W jaki sposób można usunąć tę przeszkodę:**

	Liczba wskazań	Procent wskazań
Doprowadzając do zgodności polskiej ustawy z dyrektywą o kredycie hipotecznym	31	50%
Wprowadzając standard zmiany produktu hipotecznego zarówno w tym samym banku, jak i przy przejściu do innego banku, połączony z opłatą – w takim przypadku konieczne by było znalezienie optymalnego, z punktu widzenia tego mechanizmu, okresu refiksacji stopy procentowej	19	31%
W przypadku kredytów zabezpieczających emisję listów zastawnych poprzez wprowadzenie możliwości wykupienia po cenie rynkowej listów zastawnych o nominale odpowiadającym spłacanej kwocie, które bank by umarzał – przy tym mechanizmie rekompensata nie byłaby potrzebna	23	37%
Inne propozycje	21	34%

1	Odbudować merytoryczne i zgodne z etyką sądownictwo gospodarcze i konsumenckie sądownictwo. W obecnych warunkach wiele pomysłów będzie niewykonalne w warunkach przestrzegania zasad i etyki rynkowej.
3	W przypadku zastosowania rozwiązania zaproponowanego w punkcie 10, klient powinien być zobowiązany do pokrycia różnicy oprocentowania według stopy zmiennej i stałej w okresie korzystania z pieniędzy banku.

4	Można połączyć istniejące modele – dodatkowa prowizja na początku - na kupno przez bank opcji out of the money, dzięki czemu tańszej i chroniącej przed ekstremalnymi zmianami stóp, oraz z ograniczoną np. do 5-6% opłatą w momencie przedpłaty (wycenianą rynkowo).
7	Można zmienić bank.
8	Odpowiedź nr 3 odnosi się do modelu duńskiego, który w Polsce będzie możliwy do wprowadzenia jeśli rozwinie się rynek listów zastawnych w PLN.
9	Brak zysku banku nie jest jego stratą. Bank powinien założyć w swoich planach biznesowych, że część klientów spłaci kredyt wcześniej i odpowiednio prognozować swoje zyski, biorąc pod uwagę wymogi prawne w tym zakresie.
11	W naszej opinii jedną z wystandardyzowanych kwestii na rynku produktów hipotecznych powinno być określenie sposobu kalkulacji kosztu i treści klauzuli dotyczącej przedterminowej spłaty kredytu.
16	Problem obecnie polega na tym, że banki obawiają się żądać od klientów pokrycia kosztów (a zerwanie zabezpieczenia jest przecież kosztem) ze względu na brak katalogu obiektywnych składników takiego kosztu. Taki katalog mógłby być przez banki wypracowany, wspólnie z UOKiK i podlegać okresowej weryfikacji. Rzetelność w określeniu tego kosztu (od strony kwotowej) mogłaby być weryfikowana dorocznie przez biegłych rewidentów – jak się to dzieje np. z kosztami, które są pokrywane z pieniędzy publicznych (np. powszechne usługi pocztowe, koszty przesyłu energii itp.). Takie wyliczenie obowiązywałoby na okres roczny – konsument byłby o tym informowany na początku roku – po czym w kolejnym roku następowałaby aktualizacja – również podlegająca obowiązkowej weryfikacji przez biegłego rewidenta itd.
20	Polska ustawa o kredycie hipotecznym jest zgodna z dyrektywą o kredycie hipotecznym gdyż dyrektywa określa jedynie, że państwo członkowskie może zagwarantować bankom prawo do rekompensaty na określonym maksymalnym poziomie. Ale państwo członkowskie może z również takie prawa bankom nie przyznać i to również będzie zgodne z dyrektywą.
30	To pytanie dotyczy jednej z najważniejszych kwestii dla długoterminowego funkcjonowania rynku kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej. Bez rozwiązania tej kwestii próby „zatrzymania” kredytobiorców przy stałej stopie (pytanie 10) są bezprzedmiotowe, podobnie jak oferowania kredytów o stałej stopie procentowej na 10+ lat.  Biorąc jednak pod uwagę, że zmiany te mogą dotyczyć jedynie nowo udzielanych kredytów (bez naruszania zawartych umów), to pozytywne zmiany będą widoczne na masową skalę dopiero za dekadę.
31	Opłata za wcześniejszą spłatę powinna być co do zasady oparta o kalkulację zmiany wartości godziwej kredytu o stałej stopie; alternatywnie można rozważyć także wprowadzenie stałej procentowo opłaty od nominalu wcześniejszej spłaty oraz dodatkowo wprowadzić limit (np. 3%) nominalu udzielonego kredytu, dla którego spłaty kapitału kredytu ponad uzgodniony harmonogram nie będą wiązały się dla klienta z ponoszeniem opłaty za wcześniejszą spłatę.
37	W naszej opinii jedną z wystandardyzowanych kwestii powinno być określenie sposobu kalkulacji kosztu i treści klauzuli dotyczącej przedterminowej spłaty kredytu.
42	Zapis ustawowy jest poprawny (pokrycie kosztów) – jednakże nie doprowadzono do uzgodnienia jak należy to interpretować (osoby dokujące interpretacji (prawnicy) powinny posłuchać tych którzy dokonują zabezpieczenia ryzyka kredytów i należy ustalić mechanizm obliczania kosztów zabezpieczenia. W Pytaniu niezrozumiała jest sugestia o pokrywaniu strat? Przecież jeżeli bank dokonywał zabezpieczenia ryzyka stopy poprzez transakcje swapowe lub opcje to poniósł na tych transakcjach straty – które są kosztem..... ☹️. Ale dla uniknięcia wątpliwości lepiej wymusić na bankach oferowanie kredytów z bezkosztową spłatą – to z kolei wymusi na bankach stworzenie rynku opcji na stopy procentowe oraz CMS (constatnt maturity swap).

43	Należy dążyć do rozwiązania, które minimalizuje koszt wcześniejszej spłaty/nadpłaty kredytu mieszkaniowego, który powinien ponosić konsument.
44	Myślę że warto wypracować standard na rynku który byłby taki sam w każdym banku i zaaprobowany przez nadzór/institucje odpowiedzialne za ochronę konsumentów.
45	Formułując na gruncie prawa zapisy dotyczące poziomu kompensaty za przedpłatę jako integralnej części umowy, w sposób jasny, nie budzący wątpliwości interpretacyjnych na gruncie prawa polskiego.
48	Obecne zapisy Ustawy o Kredycie Hipotecznym zaostrzają wykładnię Dyrektywy z perspektywy banków. Wzrost ochrony konsumentów w tym zakresie skutkuje ograniczeniem rozwoju rynku kredytów hipotecznych o stałym oprocentowaniu, w szczególności w zakresie terminu ustalenia stałej stopy. Oczekiwalibyśmy nowelizacji Ustawy o KH w zakresie kosztu przedpłaty, np. korzystając z rozwiązań wypracowanych na innych rynkach UE.
53	Ostatni pomysł bardzo kosmiczny.
56	Wprowadzić możliwość opłaty za wcześniejszą spłatę przy stałej stopie na 5 lat adekwatną do ew. kosztów banku przy rozwiązaniu umowy kredytu przez klienta w okresie stałej stopy.
61	Bank powinien zarządzać ryzykiem przedpłaty ze zdarzeń losowych, a klient płacić prowizję w przypadku przedpłaty związanej z refinansowaniem w innym banku lub innym kredytem.

**12) Obecnie banki w znacznej mierze finansują długoterminowe kredyty mieszkaniowe depozytami bieżącymi. Jeśli nawet założymy, że obecnie jest to wystarczające źródło finansowania, niestabilność globalnego systemu polityczno – gospodarczo – finansowego nakazuje jak najszybsze doprowadzenie do zmiany sposobu finansowania. Szczególnie niebezpieczna w takim przypadku może być sytuacja, w której udział kredytów na stałą stopę finansowanych depozytami bieżącymi będzie znaczny. Ryzyko płynności może się łatwo zmaterializować jeśli pojawią się inne, bardziej dochodowe, możliwości lokowania środków finansowych. Jak zatem finansować rynek kredytów mieszkaniowych;**

	Liczba wskazań	Procent wskazań
Klasycznymi listami zastawnymi	46	74%
Detalicznymi listami zastawnymi	30	48%
Obligacjami hipotecznymi typu MBS	22	35%
Lokatami terminowymi	14	23%
Depozytami bieżącymi do czasu uzyskania stabilnych źródeł finansowania	11	18%
Inne propozycje	19	31%

3	Gdyby wprowadzić obowiązek finansowania kredytów mieszkaniowych lokatami długoterminowymi, przynajmniej w znaczącym procencie, zmusiłoby to banki do oferowania atrakcyjnego oprocentowania lokat. Bank zarabiałby wtedy na różnicy oprocentowania kredytu i lokaty, a nie jak obecnie zarabia różnicę między oprocentowaniem kredytu i zerem.
7	Od 2000 roku leży propozycja listów zastawnych.

8	Źródła finansowania powinny być zdywersyfikowane, przy czym transakcyjna część rachunków bieżących, niewrażliwa na poziom stóp procentowych, jest jednym z bezpieczniejszych sposobów finansowania długoterminowych aktywów. Znajduje to też odzwierciedlenie w regulacjach LCR, NSFR oraz dotyczących IRRBB. Wyżej wymienione regulacje adresują obawy, źródłem których jest powyższe pytanie.
9	W tym zakresie banki powinny wzorować się na rozwiązaniach funkcjonujących w państwach, w których dostępne są powszechnie kredyty o stałym oprocentowaniu i kosztach znacznie niższych niż w Polsce. Podobnie Nadzór (UKNF) powinien tak organizować rynek, by doprowadzić do sytuacji, z którą mamy do czynienia na rynkach dojrzałych.
13	Produktami depozytowymi opartymi na systematycznym i długoterminowym oszczędzaniu.
25	Listami zastawnymi w przypadku, gdy będzie możliwość ich emisji przez banki niehipoteczne oraz depozytami bieżącymi do czasu uzyskania stabilnych źródeł finansowania.
28	Detaliczne listy zastawne, lecz w formule takiej jak funkcjonują w duńskim obiegu gospodarczym. Pozwala to zaadresować koszt przedpłaty kredytu (przedpłacając kredyt kredytobiorca wykupuje swój mikro list zastawny przypisany do jego kredytu), co zwiększa ich transakcyjność i pozwala je poprawnie wyceniać oraz rozwijać rynek instrumentów finansowych opartych o te mikro-listy zastawne.
29	Depozytami/oszczędnościami gromadzonymi na umowach kontraktowych, w tym w szczególności w kasach oszczędnościowo-budowlanych.
30	Jestem pesymistą w kwestii możliwości budowy w Polsce efektywnego mechanizmu finansowania długoterminowego kredytów mieszkaniowych o stałej stopie, do momentu wejścia do strefy euro.
31	Wystandaryzowane pierwsze w życiu kredyty mieszkaniowe mogłyby być sekurytyzowane i sprzedawane do inwestorów profesjonalnych (ubezpieczyciele, fundusze emerytalne i fundusze inwestycyjne) – alternatywa do listów zastawnych o większym zwrocie i ryzyku (np. przedpłaty, brak ochrony takiej jak w listach zastawnych w przypadku defaultu emitenta).
40	Cztery pierwsze opcje w postaci mix.
42	Konieczne jest wyeliminowanie modelowania płynności która doprowadziła do obecnej (patologicznej) sytuacji.
45	Proponujemy przenieść ten temat w ramach innej osobnej dyskusji ze względu na jego złożoność i potrzebę rozwiązań systemowych. Równocześnie temat ten może być adresowany w dużym stopniu w zależności od kształtu i postaci umowy kredytu mieszkaniowego.
48	Umożliwienie emisji listów zastawnych bezpośrednio przez banki uniwersalne.
49	Kombinacja listów zastawnych (klasycznych i detalicznych) oraz lokat terminowych i depozytów bieżących.
50	Miksem tych propozycji przy czym wymogi emisji dla detalu znacznie podnoszą koszt takiej emisji. Banki komercyjne nie mogą emitować listów zastawnych. Jest także zbyt duże ryzyko prawne związane z kredytami hipotecznymi ogółem co przekłada się na skłonność do wydłużania duration emisji własnych.
53	Plus aktywny rynek międzybankowy i otwarte okno skupu przez NBP.
56	Banki powinny mieć pewną swobodę. Udzielając kredytów na stałej stopie same powinny decydować jak pozyskać środki na finansowanie akcji kredytowej. Perspektywa 5 letnia umożliwi im emisję odpowiednich instrumentów i rolowanie ich na bieżąco.
57	Listy zastawne powinny być listami z mechanizmem podwójnego regresu.



**]13) Od kilku lat listy zastawne budzą duże zainteresowanie krajów, w których nie były one emitowane. Jednym z najbardziej istotnych powodów jest ich odporność na kryzysy. Punktem odniesienia jest najstarszy rynek listów zastawnych, czyli niemiecki, który doskonale przetrwał kryzys z lat 2007 – 2008. Polski rynek listów zastawnych jest słabo rozwinięty. Co może być przyczyną tej sytuacji:**

	Liczba wskazań	Procent wskazań
Niewłaściwe rozwiązania ustawowe i regulacyjne, które utrzymują się pomimo licznych zmian regulacyjnych	29	47%
Stosunkowo niska jakość udzielonych w przeszłości kredytów hipotecznych, przez co nie mogą one stanowić zabezpieczenia emisji listów zastawnych – w efekcie portfel zabezpieczeń nie pozwala na dużo większe emisje	2	3%
Narastające wciąż ryzyko prawne, którego materializacja oznaczać może nawet unieważnienie kredytu mieszkaniowego, wyłączając emisję listów zastawnych zabezpieczonych kredytami mieszkaniowymi do czasu unormowania sytuacji. Zabezpieczeniem listów mogłyby więc być jedynie kredyty dla przedsiębiorstw, choć i w tym przypadku decyzje sądów mogą zaburzyć ten mechanizm	34	55%
Inne propozycje	31	50%

7	Za drogo, tak rynek uważa.
8	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Biorąc pod uwagę bardzo niezwykle wysoki poziom bezpieczeństwa inwestycji w listy zastawne, potwierdzony ratingiem powyżej poziomu ratingu Polski, należałoby wprowadzić zasadę, iż będą one traktowane z punktu widzenia krajowych instytucji finansowych, które w nie inwestują, w taki sam sposób jak obligacje Skarbu Państwa. Niezbędne jest włączenie listów zastawnych, do grupy instrumentów obniżających podstawę oprocentowania w ustawie z dnia 15 stycznia 2016 r. o podatku od niektórych instytucji finansowych.</li> <li>2. Niezbędne jest także dostosowanie ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych do realiów gospodarczo-technologicznych, także w kontekście digitalizacji procesów wynikających z funkcjonowania gospodarki w warunkach pandemii.</li> <li>3. NBP, wzorem EBC, powinien skupować listy zastawne.</li> </ol>
9	Przyczyną jest brak aktywności Nadzoru (UKNF), który nie wykorzystuje możliwości wpływania na ofertę banków. W tej sytuacji banki nie szukają rozwiązań długoterminowo bezpiecznych dla klientów oraz dla nich samych, takich jak finansowanie kredytów mieszkaniowych listami zastawnymi, a jedynie maksymalizują bieżące zyski. W efekcie, oferta kredytów polskich banków rażąco odstaje na tle oferty innych krajów UE. Próba wpłynięcia przez Nadzór na rynek i dostarczenia przez banki właściwej oferty kredytów o stałym oprocentowaniu wykonana została co najmniej o kilka lat za późno, podczas kiedy inne kraje naszego regionu z własną walutą – Węgry, Czechy posiadają rynek zdominowany przez bezpieczniejsze kredyty oparte o stałą stopę procentową. Kredyty oparte o stałą stopę, z kosztem kredytu jasno wskazanym w umowie będą zgodne z prawem i nie będzie możliwości ich podważania.
11	Brak długoterminowego rynku instrumentów dłużnych w tym szczególnie listów zastawnych i brak zaangażowania NBP w budowę i wspieranie takiego rynku, inaczej niż w przypadku FED i ECB, które aktywnie uczestniczą w rynku. Kolejnym czynnikiem hamującym rozwój tego rynku są: brak preferencji regulacyjnych dla portfeli finansowanych listami zastawnymi, długotrwałość postępowań

	sądowych związanych ze zmianą wierzyciela hipotecznego, brak długoterminowego rynku instrumentów pochodnych, podatek bankowy po stronie nabywców listów zastawnych.
13	Strukturalna nadpłynność krajowego rynku, nastawienie władz publicznych do produktów kredytowych opartych na stałej stopie procentowej, modele biznesowe banków oparte na krótkoterminowych celach, presja samych kredytobiorców aby otrzymać kredyt z najniższą ratą.
16	Najbardziej poważnym powodem braku rozwoju rynku listów zastawnych jest brak realnych zachęt do tworzenia banków hipotecznych oraz brak zachęt dla inwestorów nabywających takie listy. Budżety banków hipotecznych, które powstawały tuż przed serią obniżek stóp procentowych nie mogły w tych warunkach się obronić. Należy opracować zbiór zachęt, które będą wspierać rozwój banków hipotecznych i rynku listów zastawnych, niezależnie od koniunktury.
20	Ad.2 nie chodzi o niską jakość kredytów, ale o ryzyka regulacyjne związane ze stosowaniem przez banki niedozwolonych klauzul umownych.
25	Listy zastawne powinny móc emitować banki które nie są bankami hipotecznymi.
27	Nadpłynność sektora bankowego.
28	Podatek bankowy płacony od listów zastawnych, brak aktywnego rynku listów zastawnych pozwalających klasyfikować te instrumenty jako aktywa płynne w rozumieniu LCR, wadliwe/niesymetryczne dla stron regulacje prawne w zakresie rekompensaty za nadpłaty kredytów (wykorzystanie opcji klienta).
29	Ingerencje państwa w umowy kredytowe, czego przykładem są proponowane wakacje kredytowe.
31	Ograniczony popyt na lokalnym rynku kapitałowym na długoterminowe obligacje w PLN, wobec braku twardych wymogów regulacyjnych oraz ograniczonych zachęt finansowych banki nie mają wystarczających zachęt do zwiększania dopasowania terminowego struktury aktywów i pasywów na poziomie poszczególnych instytucji i grup bankowych. Ważnym impulsem rozwoju rynku listów zastawnych będzie wyłączenie spod podstawy produktów bankowych aktywów banków będących podstawą emisji listów zastawnych (do dalszego rozważenie, czy wyłącznie na stałą stopę procentową, czy kredytów na realizację własnej potrzeby mieszkaniowej). Zwiększenie udziału kredytów na stałą stopę procentową mogłoby być impulsem do rozwoju rynku listów zastawnych w Polsce. Istotnym ograniczeniem jest koszt finansowania w porównaniu do finansowania depozytami bieżącymi – bez odpowiednich rozwiązań regulacyjnych/oczekiwań nadzorczych w zakresie zarządzania długoterminową płynnością, atrakcyjność/konieczność finansowania określonej części działalności banku poprzez emisję listów zastawnych pozostanie niewielka.
36	Likwidacja OFE i niedorozwój rynku kapitałowego w zakresie inwestycji długoterminowych.
37	Brak rynku listów zastawnych i brak zaangażowania NBP w budowę i wspieranie takiego rynku, inaczej niż w przypadku FED i ECB, które aktywnie uczestniczą w rynku. Kolejnym czynnikiem hamującym rozwój tego rynku są: brak preferencji regulacyjnych dla portfeli finansowanych listami zastawnymi, długotrwałość postępowań sądowych związanych ze zmianą wierzyciela hipotecznego, brak długoterminowego rynku instrumentów pochodnych, podatek bankowy po stronie nabywców listów zastawnych.
39	Są to bariery strukturalne rynku: słabo rozwinięty krajowy rynek dłużny oraz nadpłynność banków.
40	Brak wiedzy i świadomości ekonomicznej, zaufania oraz brak skłonności do oszczędzania.
41	Częściowy brak ograniczeń w finansowaniu długoterminowych aktywów finansowych krótkoterminowymi depozytami.
42	Brak bodźców regulacyjnych/nadzorczych – możliwość modelowania płynności z osadów na rachunkach.

43	Także podatek bankowy w Polsce czyniący banki hipoteczne strukturalnie niedochodowymi.
44	Myślę że warto wypracować standard na rynku który byłby taki sam w każdym banku i zaaprobowany przez nadzór/instytucje odpowiedzialne za ochronę konsumentów.
47	Brak kapitału i świadomości istnienia oraz dostępności takiego instrumentu.
48	Dopuszczenie oferowania listów zastawnych przez banki uniwersalne na wzór najstarszego rynku listów zastawnych przywołanego w pytaniu.
49	Nadpłynność sektora bankowego. Niska skłonność polskich gospodarstw domowych do przekazywania środków do funduszy inwestycyjnych. Przykład Niemiec pokazuje, że tylko duży rynek funduszy inwestycyjnych zapewnia chłonność listów zastawnych oraz wymusza na bankach emisję by poprawić ich płynność.
50	Zakaz emisji listów zastawnych przez banki komercyjne.
52	Potrzebne jest zwiększenie bazy inwestorów poprzez możliwość oferowania do klientów detalicznych, wyłączenia listów zastawnych z podstawy do obliczania podatku bankowego, włączenia listów zastawnych do operacji otwartego rynku NBP.
53	Brak zainteresowania tworzeniem spójnych ram dla rynku. Rynek mieszkaniowy wymaga wizji, a ta konsekwencji. Tego nie ma!
55	Brak rynku wtórnego dla listów zastawnych (patrz odpowiedź w pkt 21). Aktualnie również bardzo wysokie oprocentowanie papierów oferowanych przez Skarb Państwa. Papiery te są traktowane przez inwestorów jako alternatywne do listów zastawnych.
56	Brak konieczności udzielania kredytów na stałej stopie i dobrych regulacji.
57	W szczególności przyczyną takiej sytuacji jest możliwość udzielania kredytów mieszkaniowych finansowanych depozytami bieżącymi przez banki uniwersalne.
58	Powodem jest znikoma atrakcyjność banków hipotecznych – regulacje są do pewnego stopnia kalką rozwiązań z rynku niemieckiego (ale wprowadzanie ich na nisko rozwinięty rynek polski, przy pozostawieniu liberalnego podejścia dla banków komercyjnych, powoduje, że działalność banków hipotecznych ma ograniczony sens biznesowy)
61	Wejście wymogów MREL i nadpłynność banków oraz opodatkowanie dźwigni finansowej (podatek bankowy).

**14) W przypadku listów zastawnych warunkiem sine qua non powodzenia emisji jest szczególnie wysoka jakość kredytów stanowiących zabezpieczenie emisji. Czy ten warunek da się pogodzić z narastającym ryzykiem prawnym na rynku kredytów hipotecznych? Ostatni wyrok warszawskiego SO dowodzi, że kredyty walutowe można unieważniać w każdym przypadku, również wtedy, gdy kredytobiorca nie jest konsumentem. Doświadczenie pokazuje, że ryzyko prawne w takim samym stopniu może dotyczyć kredytów walutowych i złotych, czyli dowolnego kredytu hipotecznego na zmienną stopę. Jak ta sytuacja może wpływać na rynek listów zastawnych:**

	Liczba wskazań	Procent wskazań
Podziela stymulująco na rynek kredytów na stałą stopę, ponieważ kredyty te, jako jedyne, powinny być wolne od ryzyka prawnego, a więc emitenci listów zastawnych będą poszukiwali takich kredytów	10	16%
Zahamuje rozwój rynku listów zastawnych, ponieważ nie sposób zagwarantować inwestorom, że w przypadku kredytów na stałą stopę ryzyko prawne nie istnieje	35	56%
Inne propozycje	25	40%

7	Zmniejszyć ryzyko prawne.
9	Jest naturalne, że umowa zawierająca niedozwolone zapisy, w której skutki spekulacji banku ubezpieczającego swoją pozycję walutową ponosiłby konsument jest zgodnie z prawem nieważna. Banki powinny w taki sposób konstruować swoje produkty, by nie łamać prawa. Prawo, natomiast, nie stoi na przeszkodzie temu, by banki finansowały kredyty mieszkaniowe listami zastawnymi, dzięki czemu mogłyby oferować kredyty na warunkach zbliżonych do innych krajów UE.
11	Wprowadzenie standardów dla kredytów hipotecznych, o których mowa w odpowiedzi do poprzednich pytań (np. prepayment fee, wskaźniki referencyjne, itp.), a przede wszystkim możliwość ustalania ceny kredytu hipotecznego w oparciu o koszt finansowania listem zastawnym (koszt rynkowy a nie ustalany przez kredytodawcę), co w naszej opinii znacząco ogranicza ryzyka prawne związane z kredytem o stałej stopie procentowej.
12	Stanowisko sądów jest zmienne w czasie i stanowi główne ryzyko rynku produktów kredytowych długoterminowych.
13	Ryzyko prawne zostanie skutecznie ograniczone jeżeli produkty kredytowe na cele mieszkaniowe dla konsumentów będą oparte o wzorce umowne zatwierdzone wcześniej przez urząd ochrony konsumenta.
16	Ryzyko prawne, chociaż bardzo realne dla kredytów walutowych, nie odgrywa dużej roli dla kredytów złotych – a II porażka w procesie tworzenia i rozwoju banków hipotecznych miała miejsce, gdy kredyty walutowe nie były już zupełnie oferowane i gdy poziom ryzyka kredytowego był rekordowo niski. Elementy te nie są więc istotnym problemem – są nim czynniki wymienione w odpowiedzi na pytanie 13.
20	Odpowiedź jak w pkt. 13 ryzyko prawne ma swoje źródło w stosowaniu przez banki niedozwolonych postanowień umownych. Jednocześnie należy zaznaczyć, że pytanie odnosi się do konsumenckich kredytów hipotecznych – więc przykład wyroku unieważnienia kredytu, który nie jest konsumencki jest chybiony. Ryzyka prawne były znane bankom już od wielu lat, ze względu na wieloletnie orzecznictwo TSUE oraz pierwsze wpisy do rejestru klauzul niedozwolonych już w 2011-2012 r.

22	Wypracowanie wzorcowego standardu umowy kredytowej z udziałem nadzoru i organu ochrony konsumentów, pozwoliłoby na ograniczenie ryzyka prawnego związanego z umowami kredytowymi.
23	Ryzyko prawne stanowi jeden z czynników który może wpływać na spadek popytu na listy zastawne.
24	Czas na rzetelną ocenę i wnioski.
25	Kredyty na stałą stopę również mogą generować ryzyko prawne i podważać po czasie wysokość stałej stopy (pokrywającej premię za ryzyko oraz koszty zabezpieczenia wbudowanych opcji). Umowy o kredyt na stałą stopę nie są całkowicie wolne od ryzyka prawnego. Ten rodzaj umów kredytowych generuje niższe ryzyko prawne (związane z potencjalną abuzywnością klauzul dot. oprocentowania). W przyszłości mogą być kwestionowane nie tylko klauzule dotyczące oprocentowania ale także dotyczące standardu informacyjnego związanego z kosztem kredytu, zabezpieczeń itp.
28	Nie można podzielić tezy wyrażonej w pytaniu, że ryzyko prawne w takim samym stopniu może dotyczyć kredytów walutowych i złotych. Przy kredytach walutowych, w obliczu dotychczasowych wyroków sądów krajowych i europejskich, ocenić te ryzyko można jako wyższe. W przypadku kredytów złotych ryzyko prawne jest minimalne - dotychczas na polskim rynku finansowym nie ma trendu, który polegałby na kwestionowaniu przez klientów umów kredytowych, w walucie polskiej, a wydarzenia w tym względzie nie wykraczają poza doniesienia prasowe. Stąd nie są identyfikowane problemy, które wpływałyby na przydatność kredytów złotych, w tym opartych o zmienną stopę, jako zabezpieczenia emisji listów zastawnych.
30	W przypadku spadku stóp procentowych wystąpi analogiczne ryzyko prawne właśnie w stosunku do kredytów na stałą stopę.
31	Podwyższone ryzyko prawne, geopolityczne oraz regulacyjne dla Polski i polskiego sektora finansowego przekłada się negatywnie na potencjał rozwoju rynku instrumentów dłużnych banków, w tym listów zastawnych. W tym kontekście standard oprocentowania kredytów hipotecznych jest ważnym, jednak nie rozstrzygającym elementem kształtującym rozwój rynku listów zastawnych. Należy zwrócić uwagę, iż jedynie kredyty o stałym oprocentowaniu na cały okres do ich zapadalności mogłyby częściowo wyeliminować ryzyko prawne związane z indeksacją / zmiennością rat kredytów.
37	Wprowadzenie standardów dla kredytów hipotecznych, o których mowa w odpowiedzi do poprzednich pytań (np. prepayment fee, wskaźniki referencyjne, itp.), a przede wszystkim możliwość ustalania ceny kredytu hipotecznego w oparciu o koszt finansowania listem zastawnym (koszt rynkowy a nie ustalany przez kredytodawcę), co w naszej opinii znacząco ogranicza ryzyka prawne związane z kredytem o stałej stopie procentowej.
42	Dlatego konieczne jest wypracowanie standardu umownego oraz administrowanie tym standardem. Warunki cenowe będą wtedy transparentne a wszelkie zmiany będą mogły być dokonywane w osobnym aneksie który będzie reprezentował ryzyko specyficzne generowane przez portfel danego kredytodawcy.
44	Ryzyko prawne jest zawsze. Kredyty o stałej stopie również mają to ryzyko. Należy stworzyć rozwiązanie które to ryzyko wyeliminuje np. standardowe klauzule zaakceptowane przez nadzór i inne instytucje. Trzeba postawić tamę i zatrzymać prawników którzy stworzyli biznes oparty na rzekomej ochronie konsumentów.
48	Obecne warunki prawno-legislacyjne wpływają negatywnie na postrzeganie produktu kredytu hipotecznego (na stopie zmiennej i stałej) z perspektywy kredytodawcy w tym w szczególności, w konsekwencji z perspektywy emitentów listów zastawnych.
52	Brak stabilności regulacji prawnych w zakresie kredytów hipotecznych w Polsce (kredyty frankowe, wakacje kredytowe, nagła zmiana wskaźnika referencyjnego) znacząco zniechęcają inwestorów

	zagranicznych do kupowania polskich listów zastawnych oraz zwiększają koszt takiego finansowania, jak również skracają okres, na jaki banki mogą pozyskać środki.
53	Zmienność i oddanie kwestii interpretacyjnych sdom jest bardzo złym pomysłem i sprawia, że inwestorzy nie będą przekonani. Jednak kluczowa kwestia pozostaje fakt, że wobec słabości regulacji bankom jest taniej i łatwiej finansować długoterminowe kredytu (szczególnie na zmiennej) depozytami, których mamy względny nadmiar. Póki co, inwestorów na polskie listy zastawne nie brakuje (szczególnie za granicą) w Polsce mamy problem słabości rynku kapitałowego- i ten problem pozostanie.
55	Ani kredyty na zmienną ani na stałą stopę nie są wolne od ryzyka prawnego. Potrzebne jest dojrzałe podejście instytucji sieci bezpieczeństwa i ochrony konsumentów w współpracy z sektorem bankowym aby wypracować standardy umów które będą „niewzruszalne” przez prawników specjalizujących się w wyszukiwaniu potencjalnych podstaw do wzruszania umów kredytów hipotecznych.
56	Ryzyko jest istotne. Regulator i banki powinny postępować w sposób szczególnie odpowiedzialny by je minimalizować.
57	Opcja 1 byłaby prawdopodobna w warunkach większej stabilności stóp procentowych.
58	Jak dowodzi rzeczywistość, ryzyko prawne istnieje zawsze (a klienci, którzy wezmą kredyt na stałą stopę przy wysokim jej poziomie, mogą pozwać bank gdy stopy rynkowe będą spadać).
59	Przy braku pewności i stabilności rozwiązań prawnych wszelkie rozwiązania w tym zakresie obarczone są ryzykiem politycznym.

**15) Czy NBP, wzorem EBC, powinien skupować listy zastawne:**

	Liczba wskazań	Procent wskazań
Tak	37	60%
Nie	19	31%
Inne propozycje	15	24%

3	Skupowanie aktywów przez banki narodowe to kreacja pustego pieniądza, która w Polsce już i tak nastąpiła ponad wszelką miarę i jest najważniejszą przyczyną bardzo wysokiej inflacji.
4	Jeśli prowadziłyby szerokie operacje skupu aktywów, to tak, ale to pytanie w pierwszej kolejności o narzędzia polityki monetarnej.
9	Stosowane rozwiązania w tym zakresie powinny być zbliżone do krajów UE, którym udaje się utrzymywać koszty kredytów na poziomie znacznie niższym niż Polska.
11	W naszej opinii bank centralny powinien zapewnić wysoką płynność rynku listów zastawnych. Dzięki temu może powstać rozwinięty rynek listów zastawnych.
13	Banki powinny stworzyć komercyjny fundusz do dodatkowego animowania rynku listów zastawnych . Szczególną rolę mógłby w początkowej fazie rozwoju rynku listów zastawnych również wypełniać BGK i PFR. Należałoby zweryfikować dotychczasowe podejście do roli OFE na rynku listów zastawnych.

16	Bank centralny co do zasady nie powinien angażować się fiskalnie – co ma miejsce w Polsce i na świecie w ostatnich czasach. Rezultat długoterminowy jest bowiem tylko jeden – inflacja. Należy raczej stworzyć system zachęt (również podatkowych) dla inwestorów – w celu zwiększenia realnej rentowności niskooprocentowanych co do zasady listów zastawnych.
24	Nie należy wykluczać ale rozważyć.
28	Nie powinien tego robić w normalnych warunkach, pomógłby jednak gdyby animował ten rynek w ramach rozwoju stabilnego rynku finansowego.
29	Wzorem innych krajów warto umożliwić inwestowanie w listy zastawne osobom fizycznym.
31	W dzisiejszych warunkach takie działania nie są konieczne. W przyszłości w sytuacji konieczności wzmożonej stymulacji monetarnej NBP powinien mieć taką możliwość.
37	W naszej opinii bank centralny powinien zapewnić wysoką płynność rynku listów zastawnych. Dzięki temu może powstać rozwinięty rynek listów zastawnych.
40	„Tak” jedynie w sytuacji kryzysu systemowego.
48	NBP mógłby rozważyć to działanie przy kryzysie płynności sektora bankowego.
50	Teoretycznie mógłby. W sytuacji wysokiej inflacji nie powinno się zakładać aktywnego udziału BC, który miałby zwiększać swój bilans.
55	Wydaje się że bez wsparcia NBP nie ma szans na stworzenie rynku wtórnego dla listów zastawnych
59	Tak jednakże pod warunkiem profesjonalnych procedur i zachowań w tym zakresie a nie w kontekście populistycznym.

**16) Czy w Polsce należałoby reaktywować kasy mieszkaniowe, na wzór niemiecki? Ułatwią one bowiem kredytobiorcy zgromadzenie wkładu własnego, a bankom zmniejszyłyby ryzyko kredytowe ponieważ systematyczne oszczędzanie pozwala oczekiwać na systematyczne spłacanie kredytu.**

	Liczba wskazań	Procent wskazań
Tak	34	55%
Nie	27	44%

1	Ponieważ system jest skuteczny gdy oszczędności regularnie rosną ale kto zagwarantuje, gdy zmieni się kierunek mechanizmu.
2	Obecnie banki dysponują dużą ilością informacji o kliencie, większą niż w czasach jak powstawały kasy mieszkaniowe.
3	Dotychczasowe próby z kasami mieszkaniowymi w Polsce poległy głównie ze względu na horyzont czasowy gromadzenia środków. W Polsce osoby pragnące nabyć mieszkanie potrzebują go najczęściej już, a nie za 10, 15 lat. Nie ma u nas patrzenia perspektywicznego. Takie kasy miałyby sens gdyby rodzice przez 20 lat gromadzili środki dla swych dzieci. Ale nie zrobią tego, bo z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością państwo zrobi skok na tę kasę, choćby w formie inflacji
7	Jeszcze przez 10 lat ludzie nie będą wierzyć władzy.

8	Konieczne jest opracowanie szczegółowego rozwiązania dla funkcjonowania kas mieszkaniowych. Skarb Państwa powinien stworzyć system zachęt promujący korzystanie z kas (np. zwolnienie z podatku). Rekomendujemy reaktywowanie kas mieszkaniowych niekoniecznie na wzór niemiecki. Banki są najlepszym miejscem do prowadzenia kas mieszkaniowych i wspierania tego typu programów pomocowych, ponieważ mają swoich klientów, którzy będą zainteresowani korzystaniem z kas w swoim banku, gdzie posiadają depozyty. Banki posiadają skuteczną administrację i komunikację z klientem, a także odpowiednie zabezpieczenia depozytów (gwarancje BFG). Dodatkowo, niezbędnym elementem jest stworzenie programu pomocowego dla przyszłych kredytobiorców, wspieranego przez Skarb Państwa, który będzie działał z udziałem licznych organizacji. Program ten, powinien wspierać kredytobiorcę, w przypadku zakupu pierwszej nieruchomości, nie wykluczając kredytobiorców z uwagi na status rodzinny (dzietność) lub stan cywilny.
11	W naszej opinii udostępnienie kredytu mieszkaniowego opartego o stopę stałą jest najlepszym rozwiązaniem zapewniającym stały koszt finansowania nieruchomości.
16	Tak, ale nie może to być podstawowe źródło finansowania kredytów mieszkaniowych. Dodatkowo, jeśli system taki miałby powstać, należy przemyśleć system zachęt – ten z ostatniego programu był bardzo niewystarczający.
20	W polskich realiach to rozwiązanie raczej nie będzie popularne, choćby przez inne tradycje i złe skojarzenia z „książeczkami mieszkaniowymi” z ubiegłej epoki.
22	Wystarczającym byłoby w ramach obecnej oferty produktowej banków w większym stopniu zachęcać do systematycznego oszczędzania oraz zaoferowania lepszej oferty cenowej np. po roku czy dwóch oszczędzania oraz potencjalnie może zachętami podatkowymi (np. brak podatku od tych lokat, gdy przeznaczone zostaną na wkład własny).
25	Konieczne zmiany w przepisach. Kasa mieszkaniowa regulowana jest ustawą z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Pytanie dotyczy szerszego zakresu, również aspektów podatkowych, ulg mieszkaniowych itp.
26	Relikt przeszłości kojarzący się z „Książeczką Mieszkaniową” – bez pokrycia. Niespełnione obietnice. Raczej nie znalazłyby akceptacji społecznej.
28	Taka forma nie zdała egzaminu. Proponujemy, aby klient nauczył się systematycznie oszczędzać w banku, który będzie mu udzielał kredytu mieszkaniowego.
30	Tak, należałoby, ale jest to jednak zadanie bardzo trudne. Wspomnienie książeczek mieszkaniowych z PRL, w sytuacji aktualnych obaw związanych z inflacją, a także zmiana stylu życia młodych ludzi, powodują, że nie jest to chyba dobry moment na taką inicjatywę. Zatem w praktyce chyba jednak NIE.
31	Programy oszczędzania na wkład własny mogą i powinny być realizowane przez banki komercyjne. Na obecnym etapie rozwoju rynku nie identyfikuje dodatkowych korzyści do reaktywowania kas mieszkaniowych. Programy publicznego wsparcia dla oszczędzających można realizować przy wykorzystaniu banków komercyjnych lub zachęt / ulg podatkowych.
36	W warunkach polskich mamy wyzwania związane z szybkim odblokowaniem dostępu do kredytu hipotecznego szczególnie osobom młodym. Jest to kwestia przede wszystkim stabilności makroekonomicznej, a nie kwestia mechanizmów ułatwiających oszczędzanie. Młodzi ludzie nie mają z czego oszczędzać i mają potrzebę mieszkaniową tu i teraz.
37	W naszej opinii udostępnienie kredytu mieszkaniowego opartego o stopę stałą jest najlepszym rozwiązaniem zapewniającym stały koszt finansowania nieruchomości. Klient nabywa nieruchomość od razu, a poprzez spłaty kredytu buduje swój majątek.



39	Analiza mechanizmu kas mieszkaniowych pokazuje, że ten model funkcjonuje jedynie w przypadku istnienia długich tradycji (Niemcy) a przeważnie wymaga silnego wsparcia publicznego (preferencje np. podatkowe). Ponadto model niemiecki kas implikuje pewien poziom ryzyka stopy procentowej dla kas, co w polskich warunkach (duża zmienność stopy procentowej) mogłoby generować ryzyka systemowe. Lepiej zaangażować siły w rozwój listu zastawnego.
41	Równie dobrze można wprowadzić wymóg oszczędzania w bankach.
42	Jeżeli miałyby powstać kasy mieszkaniowe i równocześnie funkcjonowałyby banki hipoteczne liczba instytucji będzie zbyt duża i temat się rozmyje. Warto doprowadzić do sytuacji, gdzie bank hipoteczny nie będzie działał na rzecz jednego banku, ale będzie skupował kredyty od innych instytucji aby emitować listy zastawne. Obecnie małe banki (w tym banki spółdzielcze nie mają szans na bank hipoteczny).
43	Dopiero po sprowadzeniu CPI do poziomu bezpośredniego celu inflacyjnego i/lub zapewniając realną rentowność wkładów na poziomie minimum inflacji (np. zwalniając środki z podatku od dochodów kapitałowych).
45	Zachęcanie do oszczędzania można realizować w ramach innych istniejących już mechanizmów (np. rozwoju rynku kapitałowego).
48	W Polsce funkcjonuje już rynek kredytów hipotecznych bez kas mieszkaniowych. Wkład własny rzędu min. 10% czy 20% ani ryzyko kredytowe nie stanowią przeszkody w rozwoju rynku.
49	Kasy budowlane rozwijają się wyłącznie dzięki zachętom podatkowym.
52	Nie widać zasadności wprowadzania tego typu instytucji na rynek. Można by było wykorzystać instytucje (np. banki hipoteczne), które już dziś są na tym rynku aktywne i poprzez odpowiednie rozszerzenie zakresu ich działalności wprowadzić tego typu rozwiązania na rynek.
53	Skomplikowany system i nie skorelowany z potrzebami klientów (inne cykle generowania oszczędności i potrzeb mieszkaniowych). I tak się przekształcił w zmanipulowany system dla inwestorów nieruchomości.
55	Zbyt skomplikowane.
60	Doświadczenia historyczne z różnego typu książeczkami/kasami mieszkaniowymi.

**17) W wielu krajach, regulator zezwala bankom na stosowanie mniej restrykcyjnego podejścia do osób zaciągających pierwszy w życiu kredyt mieszkaniowy. Zmniejszenie restrykcyjności wiąże się z pewnymi warunkami, na przykład zaciąganiem kredytu na stałą stopę na dwa do pięciu lat, po których umowa jest kontynuowana na uzgodnionych warunkach, a wzór umowy musiałby zostać zatwierdzony przez nadzór i organ ochrony konsumentów. Czy takie rozwiązanie powinno być stosowane na polskim rynku?**

	Liczba wskazań	Procent wskazań
Nie należy stosować żadnych ułatwień	12	19%
Tak, ponieważ osoba zaciągająca kredyt po raz pierwszy nie ma żadnego obciążenia z tak dużymi i długotrwałymi zobowiązaniami i należy oszczędzić jej przynajmniej ryzyka stopy procentowej	26	42%
Tak, ale warunkiem skorzystania z ułatwień powinno być obowiązkowe, systematyczne oszczędzanie, na przykład w Kasie Mieszkaniowej	16	26%
Inne propozycje	18	29%

1	Tu także wzrosło ryzyko – niewiarygodna polityka legislacyjna i sędownicza.
3	Kryterium ewentualnego łagodniejszego podejścia powinno być pierwsze mieszkanie na własne potrzeby, a nie pierwszy kredyt mieszkaniowy. Ewentualne łagodniejsze podejście do kryteriów przyznawania takiego kredytu powinno być zabezpieczone specjalnym funduszem, być może pochodzącym w części ze SP, a w części ze składek banków, bo banki zyskałyby dodatkowych klientów.
8	Tak, pod warunkiem korzystania z programu pomocowego na oszczędzania. Dodatkowe informacje: Stosowanie mniej restrykcyjnego podejścia do osób zaciągających pierwszy w życiu kredyt mieszkaniowy, wymaga istnienia dojrzałego i rozwiniętego rynku swapcyjnego. W tym celu najpierw musi ugruntować się obrót podstawowymi instrumentami, umożliwiającymi zabezpieczenie standardowego kredytu na stałą stopę. Dopiero w następnych etapach można myśleć o wykształceniu się bardziej skomplikowanych instrumentów, które mogłyby zabezpieczyć kredyt o charakterystyce opisanej powyżej.
11	Klienci, którzy zaciągają pierwszy w życiu kredyt mieszkaniowy, a ponadto z badania klienta (o którym piszemy w odpowiedzi do pytania nr 2) wynika, że klient ten może być szczególnie narażony na ryzyko stopy procentowej / nie rozumie ryzyka związanego z długoterminowym kredytem i cyklicznością gospodarki, a co za tym idzie zmiennością zachowania się stóp procentowych, powinni otrzymywać ofertę kredytu opartego o stopę stałą.
16	System ułatwień powinien istnieć pod warunkiem, że nie jest on obowiązkowy – np. dla klientów zainteresowanych skorzystaniem z niższej ceny powinny być wymogi np. co do uczestnictwa w Kasie Mieszkaniowej. Konsument powinien jednak mieć wybór czy zaciągając takie zobowiązanie po raz pierwszy chce z takich ułatwień, ale jednocześnie warunków, skorzystać.
20	Wsparcie młodych kredytobiorców i ograniczenia ryzyka związanego z obsługą kredytu hipotecznego na własne potrzeby mieszkaniowe jest bardzo istotnym aspektem polityki ekonomicznej państwa. Wsparcie oczywiście musi uwzględniać realia ekonomiczne, by nie generowało kredytów typu subprime.
28	Tak, ale wzór/szablon umowy powinien mieć standardowy charakter, ale indywidualne rozwiązania zawarte w umowie nie powinny mieć standardowego charakteru i nie powinny podlegać opiniowaniu/akceptacji nadzoru i organu ochrony konsumentów. Dodatkowo warunkiem skorzystania z ułatwień dla klienta powinny być obowiązkowe systematyczne oszczędzanie w banku.

30	<p>Jest to pomysł kontrowersyjny etycznie (czy te osoby są dość dojrzałe, aby na starcie życia zaciągać tak duże zobowiązanie i czy to jest w ich interesie?).</p> <p>Doświadczenie USA wskazują ponadto na stopniową eskalację oczekiwań grup „preferowanych”, a następnie na pogarszanie się jakości portfeli kredytowych. Jest to załączek dla kolejnego kryzysu.</p>
31	<p>Należy rozważyć różne udogodnienia, mechanizmy wsparcia dla osób zaciągających kredyt na pierwsze mieszkanie równocześnie uzależniając je od zaciągnięcia „bezpiecznego” kredytu mieszkaniowego (nowy standard). Do katalogu takich rozwiązań, z których można skorzystać należy zaliczyć: obniżony wymóg wkładu własnego, gwarancje pozostałej części wkładu własnego przez BGK, ulgi podatkowe dla osób o niskich dochodach, korzystniejsze zasady kalkulacji zdolności kredytowej, obniżone wagi ryzyka, niższe stawki podatku bankowego – takie podejście pozwoli na zwiększenie dostępności oraz obniżenie kosztów dla „bezpiecznych” kredytów mieszkaniowych kierowanych do tych klientów, którzy zaciągają kredyt pierwszy raz w życiu. Można rozważyć także powiązanie z programem 500+.</p>
33	<p>Proponujemy modyfikację programu kredytu bez wkładu własnego, tak aby limity kwotowe za m2 zastąpione zostałyby limitem powierzchni pierwszego nabywanego lokalu. Tym samym dla części kredytobiorców powstałaby alternatywa dla najmu w postaci zakupu pierwszej niewielkiej nieruchomości a więc z ograniczoną opcją przekredytowania.</p>
37	<p>Podstawową ofertą dla klientów detalicznych ubiegających się o produkt hipoteczny powinien być kredyt oprocentowany stałą stopą procentową w całym okresie kredytowania. Tylko klienci kwalifikowani (świadomi i akceptujący ryzyka, dla których badanie o którym mowa w odpowiedzi do pytania 2 tak wykaże) mogą skorzystać z produktów obarczonych ryzykiem. W szczególności kredyt o stałej stopie procentowej powinien być dostępny / oferowany dla first time buyers.</p>
41	<p>Tak, ale warunkiem skorzystania z ułatwień powinno być obowiązkowe, systematyczne oszczędzanie w banku.</p>
42	<p>Powinno być jeden standard umowy kredytowej i nie powinno być odstępstw dla kredytobiorców</p>
43	<p>Ułatwienia powinny być ściśle ograniczone do wybranej, wąskiej grupy docelowej i nie powinny prowadzić do obniżenia jakości portfela kredytowego banków, które powinno być uzupełnione gwarancją SP (np. BGK).</p>
46	<p>Stosowanie zatwierdzonego przez nadzór wzoru umowy. Stosowanie przynajmniej minimalnego poziomu udziału własnego.</p>
48	<p>Struktura klientów zaciągających kredyt hipoteczny jest bardzo zróżnicowana, w zakresie wieku, wykształcenia, sytuacji finansowej. Elementem wspierającym zakup pierwszego mieszkania mogą być programy rządowe skierowane do określonej grupy odbiorców jak np. w przeszłości RnS czy MdM, a obecnie GKM.</p>
49	<p>2 plus skup kredytów przez BGK.</p>
60	<p>Powinno się powołać instytucję państwową na wzór Fanny May/Freddy Mac która regwarantowałaby i skupowała pewnego typu kredyty hipoteczne (np. o stałej stopie), jako rodzaj stabilizacji i wzmocnienia rynku.</p>

**18) Czy obejmowanie emisji listów zastawnych przez bank uniwersalny, który jest właścicielem emitenta (banku hipotecznego) powinno być:**

	Liczba wskazań	Procent wskazań
Zakazane	12	19%
Limitowane (np. do 50% wartości emisji)	18	29%
Dozwolone bez ograniczeń	10	16%
Dozwolone na ściśle określony czas (np. na 1 rok)	9	15%
Inne propozycje	23	37%

3	Jeśli bank – właściciel skupowałby listy zastawne swego synka, to tak, jakby sam udzielał tych kredytów. Natomiast limit jednego roku, po którym bank uniwersalny musiałby upchnąć gdzieś te listy stawia go w sytuacji przymusu.
8	Wyzwaniem pozostaje rozwój rynku listów zastawnych w PLN. Obejmowanie emisji listów zastawnych przez bank uniwersalny, który jest właścicielem emitenta nie powinno być ograniczone.
9	Stosowane rozwiązania w tym zakresie powinny być zbliżone do krajów UE, którym udaje się utrzymywać koszty kredytów na poziomie znacznie niższym niż Polska.
11	Z pkt. widzenia formalno-prawnego nie widzimy ograniczeń, pytanie o sens ekonomiczny takiej transakcji.
13	Limitowane na znacznie bardziej restrykcyjnych warunkach możliwość objęcia maksymalnie 10% – 20% emisji.
16	Obejmowanie wyemitowanych listów zastawnych jest realnie powrotem finansowania kredytów mieszkaniowych depozytami – co jest głównym problemem w zakresie ryzyka stopy procentowej – jeśli mielibyśmy wspierać kredyty oprocentowane stałą stopą.
20	Powinno być istotnie limitowane, co do % emisji i czasu.
25	To nie jest kwestia obowiązujących przepisów prawnych, w tym także tych dotyczących wymogów ostrożnościowych, a oceny ryzyka związanego z posiadaniem przez bank uniwersalny instrumentów finansowych. Są nimi listy zastawne emitenta tj. banku hipotecznego, którego właścicielem jest bank uniwersalny.
27	Nie ma powodu do utrzymywania rozdzielności banków hipotecznych od uniwersalnych. Banki uniwersalne też powinny móc emitować listy hipoteczne.
28	W sytuacji aktywnego obrotu mikro-listami zastawnymi animowanego przez instytucje publiczne udział listów zastawnych banku-córki w portfelu banku-matki w sposób naturalny kształtowałby się na niskim poziomie, bo taka współzależność nie generuje uzysku na płynności grupy.
31	Tylko jako rozwiązanie przejściowe umożliwiające uplasowanie emisji na rynku / systemowo listy zastawne powinny być obejmowane przez zewnętrznych wobec grupy inwestorów.
33	Możliwość nabywania listów zastawnych przez banki-matki może mieć pozytywny wpływ na rozwój rynku listów zastawnych natomiast należy mieć świadomość że istotą listu zastawnego jest dywersyfikacja źródeł pozyskiwanego finansowania przez banki. W takiej sytuacji cel ten nie jest osiągalny a banki nadal finansują kredyty depozytami bieżącymi. Takie rozwiązanie powinno być stosowane tylko w ograniczonym zakresie jako przejściowe narzędzie aktywizacji rynku.
37	Z punktu. widzenia formalno-prawnego nie widzimy ograniczeń, pytanie o sens ekonomiczny takiej transakcji.
42	Listy muszą być sprzedawane do realnych inwestorów, niezależnych od banku właściciela.

43	Trwałe obejmowanie emisji przez emitenta jest rozwiązaniem nierynkowym i powinno być ograniczone do sytuacji nadzwyczajnych (np. w środowisku kryzysowym).
44	Generalnie potrzebny jest cały pakiet rozwiązań stymulujących rynek. Aktualnie rynek wtórny dla listów praktycznie nie istnieje. Rynek pierwotny w Polsce również. Wszelkie rozwiązania które będą wspierać rozwój są jak najbardziej pożądane.
45	Docelowo Zakazane, możliwe w przejściowym okresie celem rozwoju rynku (przy ściśle ustalonych warunkach dotyczących limitu zaangażowania).
46	Wskazany jest udział banku centralnego w kreowaniu rynku listów zastawnych. Jeśli bank centralny byłby aktywnym graczem, a sam rynek nabrałby dojrzałości – grupy bankowe same będą ograniczały zaangażowanie w emisje listów zastawnych podmiotów zależnych.
49	Nie ma powodu dla utrzymywania rozdzielności banków hipotecznych od banków uniwersalnych. Powinny one móc emitować listy zastawne.
53	Nie wiem dokładnie po co nam specjalne banki hipoteczne. Jestem zwolennikiem możliwości emisji przez banki uniwersalne.
55	Dozwolone z ograniczeniami np. % emisji w połączeniu z odpowiedzią na pkt 21.
58	Model banków hipotecznych w Polsce powinien być przemyślany na nowo – w obecnej wersji jest wysoce ułomny, a wprowadzanie dodatkowych limitów, nakazów i zakazów, tylko pogorszy sytuację. Jeśli model ma być wzorowany na rynku niemieckim (co uważam za dobre rozwiązanie), to należałoby wprowadzić konsekwentnie ograniczenia dla nabywania listów przez spółki-matki, ale też nakazać bankom uniwersalnym dopasowywanie struktury terminowej pasywów do struktury terminowej aktywów. Tylko wówczas banki hipoteczne jako takie miałyby sens.
61	Należy poprawić nasz rynek listów zastawnych i możliwość outsourcingu działalności Banków Hipotecznych a nie robić rewolucji.

**19) Trzy najistotniejsze bariery w upowszechnianiu kredytu o stałym oprocentowaniu w Polsce (kolejność odpowiada gradacji ważności):**

1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Okresowe często wieloletnie zmiany kierunków inflacji i dysinflacji, co może być pułapką dla pożyczkobiorców w okresie spadającej inflacji;</li> <li>• Brak długoterminowych źródeł finansowania po stałych stopach, niewiarygodność i niestabilność polskiego prawodawstwa i orzecznictwa, brak zaufania do polityki;</li> <li>• Wysokie koszty swapów stóp procentowych z udziałem rynku międzynarodowego.</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Słabo rozwinięty rynek instrumentów dłużnych;</li> <li>• Brak kompetencji w bankach do oceny ryzyka stopy procentowej (i ryzyka kursowego) i łatwość przeczucia go na klientów;</li> <li>• Brak odpowiednich regulacji z powodu żenująco niskiego poziomu merytorycznego państwowych instytucji nadzorczych (jak KNF).</li> </ul>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bardzo niskie w ostatniej dekadzie stopy procentowe;</li> <li>• Oferowane dotychczas kredyty o stałej stopie były znacząco wyżej oprocentowane niż aktualna stopa zmienna.</li> </ul>

4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brak skutecznej formy przerzucenia kosztu przedpłaty lub kosztu zabezpieczenia ryzyka przedpłaty;</li> <li>• Brak obowiązku stałej stopy dla określonych sytuacji;</li> <li>• Brak płynnego rynku zabezpieczeń (w tym swapcji zabezpieczających przedpłaty).</li> </ul>
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Spadek stóp procentowych;</li> <li>• Brak edukacji w tym zakresie.</li> </ul>
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ryzyko prawne;</li> <li>• Ryzyko ekonomiczne;</li> <li>• Ryzyko zdarzeń nadzwyczajnych;</li> </ul>
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Krótkoterminowość dominująca w PL.</li> </ul>
8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perspektywa kredytobiorców, porównująca koszty kredytów w ujęciu krótkoterminowym a nie rozpatrująca ryzyk w horyzoncie długoterminowym;</li> <li>• Brak możliwości rekompensaty całkowitych kosztów banku z tytułu przedpłaty/spłaty całkowitej kredytu opartego o okresowo stałą stopę;</li> <li>• Brak rozwiniętego rynku opcyjnych instrumentów pochodnych na stopy procentowe w PLN;</li> <li>• Niewłaściwe rozwiązania ustawowe i regulacyjne, dotyczące listów zastawnych, które utrzymują się pomimo licznych zmian regulacyjnych.</li> </ul>
9	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brak odpowiedniej oferty po stronie banków.</li> </ul>
10	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brak regulacyjnych rozwiązań wspierających kredyty na stałą stopę;</li> <li>• Pomimo 30 lat po transformacji niski poziom edukacji finansowej społeczeństwa;</li> <li>• NBP, a może BGK powinny zbudować rynek długiego pieniądza w PLN, pozwalający bankom realizować transakcje zabezpieczające ryzyko stopy procentowej.</li> </ul>
11	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brak możliwości wprowadzenia prowizji za przedterminową spłatę w obecnej rzeczywistości prawnej;</li> <li>• Brak zachęt ze strony instytucji państwowych do budowania portfeli opartych o stałą stopę w kontekście możliwości zaoferowania niższej ceny niż kredyt zmiennoprocentowy;</li> <li>• Brak płynnego rynku finansowania długoterminowych kredytów o stałej stopie na długie tenory bez istotnego zwiększania ceny kredytu.</li> </ul>
12	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Historycznie duże różnice cenowe;</li> <li>• Ograniczony rynek LZ i IRS na dłuższe terminy.</li> </ul>
13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Praktyka finansowania długu publicznego państwa i niechęć do rozwoju rynku papierów wartościowych opartych na zabezpieczeniu w postaci portfela kredytów mieszkaniowych opartych na stałej stopie procentowej jako potencjalnej konkurencji o środki inwestorów oraz cele w tym efektywność polityki pieniężnej NBP;</li> <li>• Model biznesowy banków oparty na krótkoterminowych celach;</li> <li>• Praktyka banków zakładająca obciążanie całością ryzyka stopy procentowej kredytobiorcę w zamian za niską ratę w momencie udzielania kredytu i zawierania umowy kredytowej co jest priorytetem oczekiwanym przez kredytobiorców i co w praktyce krótkoterminowo wzmacnia sprzedaż produktów mieszkaniowych.</li> </ul>
14	<ul style="list-style-type: none"> <li>• W chwili obecnej bardzo wysokie stopy procentowe, które czynią FIRL mało atrakcyjnym;</li> <li>• Ryzyko prawne dotyczące wszystkich umów długoterminowych zagrozi kredytom hipotecznym jako całości;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Należy ustanowić długoterminowe refinansowanie po stałym oprocentowaniu (aby uniknąć znacznych kosztów związanych ze zmianą terminów zapadalności).</li> </ul>
15	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stosowanie Rekomendacji S nakazującej doliczanie +5% również przy kredytach o okresowej stopie stałej, podczas gdy klient nie ma ekspozycji na zmianę stopy w średnim okresie, a po np. 4 latach może ocenić czy warunki są sprzyjające, czy chce przejść na stopę zmienną, czy np. zamienić nieruchomości na mniejszą;</li> <li>Niewystarczający marketing i edukacja przy czym należy informować, że będą okresy gdy stała stopa będzie wyższa niż zmienna;</li> <li>Konieczny jest dostawca kapitału o stałej stopie, dla banków komercyjnych. Np. NBP mógłby obejmować emisje listów zastawnych.</li> </ul>
16	<ul style="list-style-type: none"> <li>Brak zachęt regulacyjnych zrównujących cenę kredytu o stałej stopie z kredytami zmiennoprocentowymi;</li> <li>Niewłaściwe finansowanie – brak wsparcia dla banków hipotecznych i rynku listów zastawnych;</li> <li>Brak należytej edukacji ekonomicznej konsumentów.</li> </ul>
17	<ul style="list-style-type: none"> <li>Brak postrzegania stałej stopy jako elementu zabezpieczającego budżet gospodarstwa domowego;</li> <li>Brak produktów opartych na stałej stopie w całym okresie kredytowania;</li> <li>Brak stabilności stóp procentowych wpływających na spekulacyjne zachowania kredytobiorców.</li> </ul>
18	<ul style="list-style-type: none"> <li>Brak edukacji w tym zakresie;</li> <li>Brak struktury finansowania kredytów listami zastawnymi;</li> <li>Brak tradycji.</li> </ul>
19	<ul style="list-style-type: none"> <li>Brak restrykcyjnych regulacji w zakresie niedopasowania struktury zapadalności aktywów i pasywów;</li> <li>Brak rynku listów zastawnych;</li> <li>Systemy motywacji (shorttermizm).</li> </ul>
20	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wysokość oprocentowania, a co za tym idzie wysokość raty w porównaniu z oprocentowaniem kredytu na zmienną stopę;</li> <li>Brak edukacji konsumentów i niechętnie propagowanie przez banki tego typu kredytów;</li> <li>Kredyty na okresową stałą stopę wciąż można uważać za przetrucenia przez banki większości ryzyka na konsumentów, stąd tego typu produkty nie są postrzegane jako zmiana jakościowa na rynku kredytów hipotecznych. Wydłużenie tenoru jest kluczowe dla pozytywnej percepcji tych produktów.</li> </ul>
21	<ul style="list-style-type: none"> <li>Postrzeganie przez klientów, poziomu wysokości rat kredytu przy stałym oprocentowaniu, wyższych niż przy zmiennym;</li> <li>Percepcja patrzenia krótkookresowego na koszt kredytu, związana ze zbyt małą wiedzą klientów o zaletach kredytów hipotecznych ze stałą stopą procentową;</li> <li>Obawy od strony klientów, dotyczące ponowienia badania ich zdolności kredytowej po zmianie warunków.</li> </ul>
22	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zbyt mała edukacja ekonomiczna społeczeństwa związana z możliwymi scenariuszami kształtowania się cykli koniunkturalnych, wzrostów i spadków gospodarczych oraz związanego z tym wpływem na inflację, stopy procentowe, kursy walut, ceny mieszkań, itp. parametry;</li> <li>Dotychczasowe wieloletnie warunki rynkowe związane z otoczeniem niskich stóp procentowych;</li> <li>Zmniejszone zaufanie do banków.</li> </ul>

23	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wyższy całkowity koszt kredytu w momencie wnioskowania w porównaniu do kredytów opartych o zmienną stopę procentową;</li> <li>• Sprzedaż kredytów o stałym oprocentowaniu w momencie kiedy w gospodarce są wysokie stopy rodzi obawy kredytobiorcy ponoszenia wysokich kosztów obsługi kredytu w sytuacji spadku rynkowych stóp procentowych (aby zabezpieczyć konsumenta przed ryzykiem wzrostu stóp procentowych, kredyty o stałym oprocentowaniu powinny być udzielane w warunkach niskich stóp procentowych);</li> <li>• Niepewność regulacyjna (rozwiązania prawne i wymogi UKNF).</li> </ul>
24	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brak wiedzy u polityków i w konsekwencji niska jakość i niestabilność prawa;</li> <li>• Brak wiedzy u klientów i pracowników banków;</li> <li>• Krótkowzroczność polityki gospodarczej.</li> </ul>
25	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brak świadomości konsumentów;</li> <li>• Ograniczenia prawne dla banków uniwersalnych;</li> <li>• Koszty zerwania transakcji zabezpieczających ryzyko stopy procentowej.</li> </ul>
26	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wysokie raty w odniesieniu do kredytu ze stopą zmienną;</li> <li>• Liczenie zdolności kredytowej dla wyższych rat niż przy stopie zmiennej;</li> <li>• Nowy produkt, nie do końca znany i rozumiany przez klientów.</li> </ul>
27	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Po stronie klientów – wpływ na wysokość bieżącej raty kredytowej;</li> <li>• Po stronie banków – historyczne przyzwyczajenia banków.</li> </ul>
28	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Koszt finansowania;</li> <li>• Bariera konsumencka/niska świadomość klientów</li> <li>• Brak zachęt dla banków i klienta.</li> </ul>
30	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wyższy koszt kredytu dla kredytobiorcy. Chodzi o systemowo wyższy koszt, wynikający w dużej mierze z asymetrycznej możliwości wcześniejsze spłaty kredytu przez konsumenta. Przy aktualnych uwarunkowaniach prawnych, koszt ten będzie prawdopodobnie średnio wyższy długoterminowo, pomijając okresy gwałtownego wzrostu stóp procentowych (w jakim obecnie funkcjonujemy);</li> <li>• Brak rozwiniętych systemowych mechanizmów finansowania długoterminowego, np. opartych na listach zastawnych;</li> <li>• Nowe ryzyka prawne, w sytuacji obniżania się rynkowych stóp procentowych.</li> </ul>
31	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Historyczny długoterminowy trend spadku stóp procentowych w Polsce, który skończył się w październiku 2021 roku;</li> <li>• Zachowania klientów, którzy przy podejmowaniu decyzji o kredycie hipotecznym kierują się w pierwszej kolejności porównaniem bieżących rat odsetkowych i ich zmianą / ewolucją w przeszłości;</li> <li>• Brak finansowych zachęt dla banków oraz twardych wymogów, limitów regulacyjnych wspierających popularyzację oraz wzrost atrakcyjności oferty kredytów mieszkaniowych o stałym oprocentowaniu dla Polaków.</li> </ul>
32	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prawo;</li> <li>• Polityka.</li> </ul>
33	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rozbudowana oferta banków i mnogość parametrów (prowizja, różne marże, różne ubezpieczenia, niejasne interpretacje RRSO) prawdopodobnie dla większości klientów uniemożliwiają efektywne</li> </ul>



	<p>porównanie oferty banków i prowadzą do kierowania się wyłącznie najniższą ceną w postaci oferowanej marży i symulacją wysokości pierwszych rat;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ograniczenia w nadpłacaniu kredytów;</li> <li>• Historyczny trend do systematycznego spadku stóp referencyjnych w średnim i długim okresie.</li> </ul>
34	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rozwiązanie kwestii rekompensaty za wcześniejszą spłatę;</li> <li>• Słabość krajowego rynku kapitałowego listów zastawnych.</li> </ul>
35	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brak wiedzy i zrozumienia mechanizmu instrumentu finansowego jakim jest kredyt mieszkaniowy na stałą stopę wśród potencjalnych kredytobiorców;</li> <li>• Brak rozwiniętego rynku finansowania akcji kredytowej również na stałej stopie procentowej;</li> <li>• Historyczne doświadczenie dotyczące spadku wysokości stóp procentowych.</li> </ul>
36	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brak kapitału długoterminowego (szczególności funduszy emerytalnych);</li> <li>• Brak doświadczenia sekurytyzacyjnego i ograniczenia regulacyjne w tym obszarze;</li> <li>• Niestabilność makroekonomiczna.</li> </ul>
37	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brak preferencji regulacyjnych dla kredytów na stałą stopę oraz listów zastawnych;</li> <li>• Brak rynku długoterminowego finansowania, co uniemożliwia budowanie rynku kredytów o stałej stopie bez ryzyka prawnego oraz brak rynku długoterminowych instrumentów zabezpieczających;</li> <li>• Standardowe rozwiązania / klauzule umowne w zakresie np. prepayment fee.</li> </ul>
38	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cena;</li> <li>• Finansowanie akcji kredytowej.</li> </ul>
39	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cena kredytu (stawka);</li> <li>• Świadomość klienta;</li> <li>• Brak jasności co do sposobu kalkulacji opłaty za przedterminową spłatę.</li> </ul>
40	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Niedostateczna zachęta odwołująca się do zrozumienia istoty różnicy tych wariantów;</li> <li>• Brak uregulowań prawnych w zakresie wcześniejszej spłaty kredytu przez klienta;</li> <li>• Brak zaufania banków w zakresie stanowienia prawa i działań RPP.</li> </ul>
41	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieprecyzyjne przepisy dotyczące prowizji za przedpłatę kredytów o stałym oprocentowaniu;</li> <li>• Niedostatecznie rozwinięty rynek instrumentów pochodnych stopy procentowej (swopcji) utrudniający wycenę ryzyka przedpłat;</li> <li>• Niedostatecznie rozwinięty rynek listów zastawnych i brak płynności rynku IRS dla dłuższych terminów zapadalności, co utrudnia zabezpieczenie ryzyka stopy.</li> </ul>
42	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brak bodźców nadzorczych lub źle działające wymogi nadzorcze (vide możliwość modelowania płynności, niedorezerwowanie ryzyka klienta związane z kredytem na zmienną stopę procentową, brak preferencji kapitałowych pomiędzy stałą a zmienną stopą procentową);</li> <li>• Brak emisji listów zastawnych na stałą stopę procentową (bardzo słaby krajowy rynek listów zastawnych);</li> <li>• Konformizm lub lenistwo banków (zarządzanie ryzykiem stałej stopy po stronie banków wymaga wysiłku i zmian organizacyjnych, wymaga wydiskutowania standardów rynkowych).</li> </ul>
43	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Niewprowadzenie EUR (wysoki koszt finansowania);</li> <li>• Niedorozwój polskiego rynku kapitałowego (krótki tenor);</li> <li>• Podatek bankowy (brak rozwiniętego rynku listów zastawnych. )</li> </ul>

44	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brak instrumentów po stronie finansowania;</li> <li>• Brak zachęt i rozwiązań wspierających wybór stałego oprocentowania.</li> </ul>
45	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brak jednolitego standardu dla kredytu hipotecznego w zakresie umowy, typu kredytu;</li> <li>• Brak wolnej od ryzyka prawnej możliwości pobrania opłaty za przedterminową spłatę;</li> <li>• Brak efektywnego sposobu zabezpieczenia stopy procentowej przez Bank.</li> </ul>
46	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brak zachęt dla Klientów, np. korzystniejsze wyznaczanie poziomu zdolności kredytowej dla produktu opartego o stałą stopę, zachęty podatkowe itp. Ten punkt uważamy za najważniejszy, ponieważ w naszej ocenie strona popytowa (konsument) nie wycenia samodzielnie ryzyk jak ryzyko stopy procentowej (i/lub walutowe) i w wyborze kieruje się aktualną ceną kredytu – zwykle stałoprocentowy jest na moment zawarcia umowy droższy;</li> <li>• Brak zachęt dla instytucji finansujących – obniżenie wagi ryzyka aktywów stałoprocentowych, ułatwienia dotyczące emisji listów zastawnych na stałej stopie (np. obejmowanie emisji przez bank centralny / banki wsparcia, inne kwestie poruszane w ankiecie);</li> <li>• Edukacja konsumentów.</li> </ul>
47	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inne źródła dochodów banków są łatwiejsze, mniej ryzykowne i bardziej rentowne,;</li> <li>• Niechęć do wprowadzenia ze strony banków;</li> <li>• Silniejsza pozycja banków niż klienta.</li> </ul>
48	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brak opłaty za wcześniejszą spłatę;</li> <li>• Relatywnie wysoki poziom terminowych stóp procentowych w PLN i wysoka zmienność tych stóp, które negatywnie wpływają na atrakcyjność oferty stałej stopy względem poziomu stopy zmiennej;</li> <li>• Brak wskaźników rynkowych, dostępnych dla konsumentów, w oparciu o które banki ustalają stałe oprocentowanie.</li> </ul>
49	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wpływ na wysokość bieżącej raty kredytowej;</li> <li>• Przyzwyczajenie banków.</li> </ul>
50	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ryzyko pre-paymentu po stronie banku;</li> <li>• Ryzyko prawne ze względu na niestabilność rynkową np. wakacje kredytowe;</li> <li>• Wysokie oprocentowanie;</li> <li>• Przekonanie, że zmienne oprocentowanie w długim okresie kredytowania ostatecznie przyniesie niższe koszty całkowite;</li> <li>• Mało popularny produkt na polskim rynku, wciąż brak zaufania do produktu, który powszechnie dostępny jest dopiero pół roku.</li> </ul>
51	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Niepewność prawna;</li> <li>• Brak promowania takiego rozwiązania przez banki (związane z pkt 1);</li> <li>• Przyzwyczajenie klientów do kredytów ze zmiennym oprocentowaniem.</li> </ul>
52	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brak możliwości zastosowania rekompensaty za wcześniejszą spłatę kredytu;</li> <li>• Trudności w zabezpieczeniu kredytów na stałą stopę z dłuższym terminem - powyżej 10 lat;</li> <li>• Brak świadomości ryzyka zmienności stóp procentowych wśród klientów (powszechne wydaje się być oczekiwanie spadku stóp procentowych w trakcie okresu kredytowania/trwania umowy kredytu).</li> </ul>
53	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dążność do minimalizacji składki bez wsparcia i zmiany zasad modyfikujących reguły arytmetyki ekonomicznej;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Doświadczenie dekady + spadku stop;</li> <li>• Za długie terminy udzielania kredytów (nawet 40 lat – to szkodliwe).</li> </ul>
54	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Świadomość finansowa klienta;</li> <li>• Uwarunkowania rynkowe;</li> <li>• Brak, lub ograniczona oferta kredytów na stałą stopę.</li> </ul>
55	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brak instrumentów refinansowania długoterminowego;</li> <li>• Brak wiedzy klientów, kredyty z okresowo stałą stopą procentową są nowością na naszym rynku.</li> </ul>
56	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Banki hamują rozwój.</li> <li>• Regulator nie narzuca nadmiernie;</li> <li>• Do tej pory brak wystarczającej świadomości ryzyka stopy procentowej.</li> </ul>
57	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opcja 1 byłaby prawdopodobna w warunkach większej stabilności stóp procentowych;</li> <li>• Nieprzewidywalna polityka stóp procentowych prowadzona przez NBP i wprowadzająca w błąd komunikacja banku centralnego z rynkiem;</li> <li>• Ryzyko przedterminowej spłaty kredytu o stałej stopie przez klientów.</li> </ul>
58	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obecnie – wysoki poziom stóp procentowych;</li> <li>• Krótkoterminowe spojrzenie klientów – ocena atrakcyjności oferty przez pryzmat ceny obowiązującej w momencie podpisania umowy (z reguły wyższej dla stóp stałych);</li> <li>• Brak świadomości ryzyka stopy procentowej u klientów.</li> </ul>
59	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kumulacja ryzyk krajowych i zagranicznych;</li> <li>• Moment wprowadzenia stałego oprocentowania;</li> <li>• Struktura finansowania kredytów.</li> </ul>
60	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inflacja i brak zaufania do determinacji banku centralnego w stabilizowaniu rynku pieniężnego;</li> <li>• Brak wiedzy o ryzyku tego typu kredytów;</li> <li>• Niska atrakcyjność tego kredytu.</li> </ul>
61	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ryzyko przedpłat generujące ryzyko stopy procentowej;</li> <li>• Podejście UOKIK (powiązane z punktem I) – tzn obawa przez Banki iż w przypadku spadku stóp, jakiegokolwiek opłaty za przedpłaty kredytów będą się wiązały z karami UOKIK;</li> <li>• Dodatni kształt krzywej (statystycznie) czyli że kredyt na stałą będzie statystycznie droższy.</li> </ul>
62	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brak jasnych wytycznych w zakresie opłaty rekompensacyjnej;</li> <li>• Brak preferencji nadzorczych w promowaniu oferty stałej stopy;</li> <li>• Niewystarczająca akcja informująca kredytobiorców o ryzyku zmienności oprocentowania, nie tylko przenoszona na Banki ale w szczególności na organy opinii publicznej.</li> </ul>

**20) W jaki sposób należałoby stymulować banki do oferowania klientom mniej ryzykownych dla nich kredytów mieszkaniowych?**

1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zarówno zmienne – jak i stałe stopy procentowe mogą być pułapką w przypadku kredytów mieszkaniowych w warunkach niewiarygodnej polityki gospodarczej – nadmiernie ekspansywnej polityki pieniężnej i/lub budżetowej oraz prodeprecyjnej polityki kursu walutowego. Zbudowanie ponownie wiarygodności politycznej, prawnej, sądowej, rynkowej to zadanie na dekady.</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>W polskich warunkach jedynym rozwiązaniem są regulacje administracyjne.</li> </ul>
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obowiązek dla określonych profili, oraz udogodnienia finansowo-regulacyjne (wagi ryzyka).</li> </ul>
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wprowadzając mechanizmy/procesy ułatwiające zaciągnięcie mniej ryzykownych kredytów mieszkaniowych np. możliwość zmiany oprocentowania przy zmniejszającym się LTV w trakcie spłacania kredytu, możliwość zmiany oprocentowania przy zwiększeniu środków systematycznego oszczędzania przez klienta.</li> </ul>
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>Warunki wyznacza gospodarka rynkowa.</li> </ul>
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>Podatkowo.</li> </ul>
8	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kredyty oparte o okresowo stałą stopę powinny mieć możliwość zaproponowania korzystniejszych stawek oprocentowania (koszty po stronie banku powinny być niższe) – czynnik pobudzający popyt po stronie klienta, ale jednocześnie powinny być ustalone realne koszty zamknięcia transakcji w przypadku przedpłaty/spłaty całkowitej przed terminem refiksacji – czynnik pobudzający podaż kredytów.</li> </ul>
9	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konieczna jest aktywna postawa Nadzoru. Obecnie KNF nie wykorzystuje możliwości wpływania na ofertę banków, a w konsekwencji banki nie szukają rozwiązań długoterminowo bezpiecznych dla klientów. Próba wpłynięcia przez Nadzór na rynek i dostarczenia przez banki właściwej oferty kredytów o stałym oprocentowaniu wykonana została za późno, podczas kiedy inne kraje naszego regionu z własną walutą – Węgry, Czechy posiadają rynek zdominowany przez bezpieczniejsze kredyty oparte o stałą stopę procentową. Urząd KNF potrzebuje lidera, który dokona reform polskiej bankowości zbliżając ją do standardów obowiązujących w Unii Europejskiej.</li> </ul>
10	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zwolnić kredyty na stałą stopę z podatku bankowego;</li> <li>Nie udzielać kredytów hipotecznym osobom o wysokim DStI;</li> <li>10 letni okres oszczędzania na cele mieszkaniowe, co istotnie poprawi racjonalność decyzji o zaciągnięciu kredytu hipotecznego.</li> </ul>
11	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nieobejmowanie portfela kredytów stałostopowych podatkiem bankowym;</li> <li>Zmniejszenie wymogów kapitałowych dla kredytów stałostopowych;</li> <li>Budowa płynnego rynku finansowania długoterminowych kredytów o stałej stopie przez promowanie emisji i inwestycji w papiery o stałym oprocentowaniu, który umożliwi bankom oferowanie kredytów stałostopowych na dłuższe tenory niż 5 czy 10 lat – np. poprzez zliberalizowanie prawa w zakresie emisji listów zastawnych, które mogłyby również być emitowane nie tylko przez wyspecjalizowane banki hipoteczne, ale również banki uniwersalne.</li> </ul>
12	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regulacje nadzorcze.</li> </ul>
13	<ul style="list-style-type: none"> <li>Poprzez finansowanie oparte o umowy, których wzorce są wcześniej zatwierdzane przez organ ochrony konsumenta oraz wprowadzając rozwiązania natury regulacyjnej motywujące kosztowo banki do zmiany istniejącego dzisiaj modelu biznesowego.</li> </ul>

14	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stymulacja nie jest potrzebna, zastanawiam się, dlaczego nie było popytu (ani ze strony klientów, ani ze strony władz) w ciągu ostatnich 2 lat, kiedy stopy referencyjne były sztucznie zaniżone. IMHO, żądanie FIRL w okresie wysokich stóp procentowych to zły moment, wprowadzający klientów w błąd i zamykający ich na wysokie koszty finansowania, kiedy należy oczekiwać średnioterminowych obniżek stóp procentowych. (Cykl wysokiej inflacji nie będzie trwał 5 lat, czyli dłużej niż minimalny okres FIR).</li> </ul>
15	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zrezygnowanie z liczenia +5% do zdolności dla kredytów o stałej stopie procentowej;</li> <li>• Wprowadzić zachęty finansowe przy kredytach o stałej stopie (np. mniejszy wkład własny).</li> </ul>
16	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Przede wszystkim poprzez działania regulacyjne – taką zmianę przepisów, która promowałaby kosztowo kredyty oparte na stałej stopie. Dobrym pomysłem jest również wprowadzenie instrumentów opartych o CAP czy korytarz – ale ich popularność będzie zależać bezpośrednio od tego, o czym mowa w zdaniu pierwszym.</li> </ul>
17	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regulacje prawne lub nadzorcze mające formę nie nakazów a zachęt w postaci na przykład wprowadzanych zróżnicowanych wag ryzyka (w przypadku bardziej ryzykownego rodzaju kredytów wyższe wagi ryzyka), nałożenie niewielkiego bufora ryzyka systemowego, zróżnicowanie podatku bankowego.</li> </ul>
18	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wymóg dopasowania kredytów do sytuacji finansowej klienta.</li> </ul>
19	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Restrykcje regulacyjne.</li> </ul>
20	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jednocześnie narzędziami administracyjnymi i prawnymi, a także stosując system zachęt dla banków i dla konsumentów.</li> </ul>
21	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dostosowanie regulacji /rekomendacji UKNF w tym obszarze, korzystnych dla banków.</li> </ul>
22	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zróżnicowanie wag ryzyka dot. wymogów kapitałowych;</li> <li>• Zachęcenie do prowadzenia akcji edukacyjnych.</li> </ul>
23	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stymulacja poprzez zastosowanie łagodniejszych wymogów regulacyjnych, na przykład poprzez wprowadzenie niższych wag ryzyka w przypadku mniej ryzykownego rodzaju kredytów.</li> </ul>
24	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Porozumienie strategiczne w kilku kluczowych sprawach w polityce społecznej i gospodarczej;</li> <li>• Zachęty podatkowe do promowania długoterminowego oszczędzania i inwestowania.</li> </ul>
25	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stworzenie kompletnego zbioru przepisów ułatwiających finansowanie oparte o stałą stopę procentową. Stworzenie narzędzi ograniczających ryzyko strat dla banku w przypadku wycofania się klienta z warunków oprocentowania. Dodatkowo umożliwienie wprowadzenia rekompensaty z tytułu przedpłaty (dla całego sektora bankowego).</li> </ul>
26	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obniżyć koszt pożyczanego pieniądza;</li> <li>• Kampanie i reklamy społeczne.</li> </ul>
27	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wymogi regulacyjne + zróżnicowanie składek na Fundusz Wsparcia Kredytobiorców;</li> <li>• Możliwość odsprzedaży portfeli kredytów.</li> </ul>
28	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zabezpieczając w bankach skutki braku spłat kredytów.</li> </ul>
30	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Właściwe podejście nadzorcze do metod oceny zdolności kredytowej. Ryzyko wzrostu stóp procentowych nie było adekwatnie uwzględnione w procesie oceny długoterminowej zdolności kredytowej kredytobiorców w okresie niskich stóp.</li> <li>• Przy odpowiednio przygotowanym procesie oceny zdolności kredytowej, część konsumentów o wysokich wskaźnikach DSTI powinna była otrzymać jedynie ofertę kredytu na stałą stopę.</li> </ul>

31	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stworzenie, uzgodnienie z wszystkimi interesariuszami nowego standardu „bezpiecznych” kredytów mieszkaniowych i następnie skuteczna jego popularyzacja na rynku;</li> <li>• Wypracowanie i zatwierdzenie wzoru umowy „bezpiecznego” kredytu mieszkaniowego;</li> <li>• Różnicowanie wysokości wag ryzyka, podatku bankowego, zasad kalkulacji zdolności kredytowej, wysokości wkładu własnego w zależności od oceny ryzyka kredytu mieszkaniowego.</li> </ul>
34	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zwolnienie z podatku bankowego kredytów o stałej stopie;</li> <li>• Zróżnicowanie wag ryzyka dla kredytów hipotecznych.</li> </ul>
35	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wymogami regulacyjnymi i odpowiednimi Rekomendacjami.</li> </ul>
36	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rozwinąć rynek kapitałowy w segmencie inwestycji długoterminowych, wprowadzić możliwość skupu listów zastawnych przez NBP lub wprowadzić fundusz państwowy skupujący te listy w okresie przejściowym, podwyższyć koszt kapitału w przypadku niedostosowania struktury terminowej aktywów i pasywów, wprowadzić ograniczenia klientckie oferowania kredytów hipotecznych na zmienną stopę procentową analogiczne do ograniczeń w przypadku kredytów walutowych, wystabilizować gospodarkę.</li> </ul>
37	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jak wskazano w odp. do pytania 19</li> </ul>
38	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wprowadzić łagodniejsze regulacje, których efektem będzie atrakcyjniejsza oferta kredytów ze stałym oprocentowaniem.</li> </ul>
39	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Banki powinny zostać zmuszone do rzetelnego zaoferowania klientom kredytów mieszkaniowych o różnych charakterystykach ryzyka. Kredyt o stałym oprocentowaniu też ma wbudowane ryzyka, których nie ma kredyt o zmiennym oprocentowaniu. Kluczowe jest właściwe poinformowanie klienta o ryzykach związanych z każdym oferowanym wariantem kredytu.</li> </ul>
40	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nie wprowadzać wymogów ilościowych, zastępując je popularyzacją kredytów na stałą stopę i budową świadomości finansowej wśród klientów;</li> <li>• Zapewnić stabilność stosunków umownych.</li> </ul>
41	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kluczowym jest sprecyzowanie przepisów dotyczących prowizji za przedpłatę kredytów o stałym oprocentowaniu. Ponadto instytucje nadzorujące powinny przede wszystkim wspierać rozwój rynku instrumentów służących bankom do zabezpieczania ryzyka stopy oraz wyceny ryzyka przedpłat dla kredytów stałoprocentowych o dłuższych terminach zapadalności. Dodatkowo banki mogłyby być wspierane w tym zakresie poprzez zachęty regulacyjne, w postaci zróżnicowania wymogów kapitałowych dla kredytów stałoprocentowych.</li> </ul>
42	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Standardowa umowa kredytowa;</li> <li>• Preferencja kapitałowa;</li> <li>• Wymogi nadzorcze minimalnego udziału w portfelu kredytów o stałej stopie procentowej.</li> </ul>
43	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poprzez wypracowanie standardu umowy kredytowej przyjętego przez banki, UOKiK i nadzór bankowy.</li> </ul>
44	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jeżeli uznać kredyt na stałą stopę jako mniej ryzykowny to z jednej strony stworzyć zachęty zarówno dla klientów, jak i dla banków, a z drugiej wypracować standard dla refinansowania kredytu na stałą stopę.</li> </ul>
45	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Banki są zainteresowane oferowaniem mniej ryzykownych kredytów mieszkaniowych o ile jest to dla nich produkt bezpieczny z punktu widzenia ryzyka prawnego (a nie kredytowego) oraz mają możliwości zabezpieczenia standardowych ryzyk finansowych (stopy procentowej, przedpłaty). To właśnie wskazane obszary stanowią główną barierę a ich usunięcie w połączeniu z rozwiązaniem zaproponowanych w punkcie 1 nie wymagałoby dodatkowych zachęt.</li> </ul>

46	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eliminując, albo przynajmniej znacznie ograniczając, ryzyka prawne poprzez kompleksowe rozwiązanie obecnych problemów unieważniania umów na poziomie ustawowym i inne aktualne ryzyka prawne związane z kredytami mieszkaniowymi;</li> <li>• Dodatkowo warto rozważyć obniżenie wag ryzyka dla wybranych aktywów.</li> </ul>
47	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poprzez ograniczenie dochodów bankowych nie związanych z klasyczną bankowością. Poszerzenie konkurencji wśród banków.</li> </ul>
48	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poprzez wprowadzenie niższych wag ryzyka dla tych kredytów.</li> </ul>
49	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Standard BGK + możliwość odsprzedaży kredytów (a'la Freddie Mac);</li> <li>• Wymogi regulacyjne zróżnicowane co do poziomu ryzyka (kapitał, płynność);</li> <li>• Zróżnicowanie składek na fundusz wsparcia kredytobiorców.</li> </ul>
50	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rozwiązanie kwestii ryzyka związanego ze wcześniejszą spłatą spowoduje wzrost sprzedaży kredytów o stałym oprocentowaniu. Budowanie świadomości klienta przez sektor bankowy również przyczyni się do wzrostu zainteresowania klientów kredytami o stałym oprocentowaniu.</li> </ul>
51	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zminimalizować/ wykluczyć ryzyko prawne, opracować wspólne wzory umów (banki-regulator), zmniejszyć wymagania kapitałowe dla tego typu kredytów.</li> </ul>
52	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Z jednej strony stymulantem dla banków do oferowania mniej ryzykownych dla klientów kredytów mieszkaniowych byłyby niższe wagi ryzyka i zmniejszenie/wykluczenie podatku bankowego, z drugiej strony banki narażałyby się na potencjalne zarzuty, że udzielone, teoretycznie mniej ryzykowne dla klientów kredyty, były bardziej opłacalne dla banków, dlatego banki je oferowały.</li> </ul>
53	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klient jest sterowany wysokością składki. Klienta należy uczyć brania odpowiedzialności za konsekwencje swoich decyzji. To wymaga standaryzacji i objęcie standardowych rozwiązań ochrona przed wrzaskiem i domaganiem się „zmian”, gdy konsekwencje są „niekorzystne”. To wskazuje na stałą stopę, ale w obecnej sytuacji nie broni sektora i umów przed ich podważaniem.</li> </ul>
54	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zniesienie podatku bankowego;</li> <li>• Zmiany regulacyjne.</li> </ul>
55	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jeżeli uznać kredyt na stałą stopę za mniej ryzykowny do jego popularyzacji znacznie przyczyniłaby się możliwość refinansowania na jasnych i akceptowanych dla obu stron warunkach. Mając taką możliwość obie strony będą same zainteresowane sprzedażą/zaciągnięciem mniej ryzykownego produktu.</li> </ul>
56	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jest to rola regulatora, opisałem w odpowiedziach wcześniej.</li> </ul>
57	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zwolnienie z podatku bankowego aktywów powiązanych z kredytami o stałej stopie oraz adekwatne obniżenie bufora ryzyka systemowego;</li> <li>• Zróżnicowanie poziomu DStI dla kredytów o stałej stopie i stopie zmiennej;</li> <li>• Wprowadzenie preferencyjnych wag ryzyka dla kredytów o stałej stopie.</li> </ul>
58	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gdy zaczną się pojawiać oferty bezpieczniejsze (np. z opcją cap-floor), rozwiązanie powinno się przyjąć na rynku i szybko zyskać atrakcyjność, co da zapewne przewagę tym bankom (i zapewne pozostałe dołączą do trendu).</li> </ul>
59	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ulgi w kosztach regulacyjnych (np. podatek bankowy, opłaty na BFG).</li> </ul>
60	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Powołanie instytucji regwarantującej rynek.</li> </ul>
61	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poprzez odpowiedni dobór wag ryzyka.</li> </ul>

62	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Preferencjami w postaci priorytetowych zmian Ustawy o kredycie hipotecznym w zakresie opłaty rekompensacyjnej, wdrożenie mechanizmu zróżnicowania wag ryzyka, zróżnicowanie podatku bankowego.</li> </ul>
----	--

**21) W jaki sposób należałoby stymulować banki do wydłużania terminów zapadalności pasywów?**

1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• To nie banki powinny być stymulowane ale oszczędzający – polityka monetarna ale i prawno-sądowa spowodowały gigantyczne realne straty oszczędzających. Luźna polityka pieniężna oznaczająca inflację i słabość polskiego pieniądza oraz rabunkowa polityka prawno-sądowa będzie wymagać co najmniej dekady odbudowywania wiarygodności polityki gospodarczej.</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wprowadzając rekomendacje z powyżej.</li> </ul>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Odpowiedź w punkcie 12.</li> </ul>
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wprowadzają limity strukturalne płynności powyżej 1 roku.</li> </ul>
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rozwiązania ułatwiające zarządzanie bilansami Banku w długim okresie wraz z promowaniem szerokiej palety produktów depozytowych dopasowanych do długich okresów zapadalności.</li> </ul>
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ułatwienie emisji obligacji bankowych.</li> </ul>
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• podatkowo.</li> </ul>
8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• W świetle niestabilności otoczenia prawno-regulacyjnego oraz możliwości dokonywania arbitrażu przez klientów posiadających kredyty na okresowo-stałą stopę procentową (w związku z brakiem rekompensaty za wcześniejszą spłatę) wydłużanie terminów zapadalności pasywów mogłoby stanowić zagrożenie dla stabilności systemu finansowego;</li> <li>• Ankieta nie porusza jednego istotnego aspektu – a mianowicie nowego standardu oprocentowania kredytów zmienno-procentowych. Pośpieszna, nieuporządkowana reforma WIBOR może zagrozić zarówno bezpieczeństwu ekonomicznemu gospodarstw domowych, zrównoważonemu rozwojowi rynku nieruchomości jak i stabilności systemu finansowego. W kontekście tej ankiety warto jest przemyśleć: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Czy zamiennik WIBOR będzie pozbawiony wad? Niektóre istotne pytania odnośnie konstrukcji wskaźników WIRD/WIRF wciąż pozostają niezaadresowane (np. dotyczące koncentracji i filtrowania/odrzućcia danych).</li> <li>2. Czy historia wskaźników WIRD/WIRF nie jest zbyt krótka, żeby wnioskować jak zachowują się w różnych/zmieniających się warunkach rynkowych?</li> <li>3. Czy w tak krótkim czasie nieprofesjonalny klient detaliczny zrozumie jak wyliczane będzie oprocentowanie jego kredytu (poprzez składanie jednodniowych stawek, z zastosowaniem przesunięcia np. 'last reset', oraz korekty wyznaczonej jako pięcioletnia mediana, mającej na celu zapewnić ekonomiczną ekwiwalentność w myśl IRFS9). Co więcej, czy nieprofesjonalny klient detaliczny rozumie, że zachowanie ekonomicznej ekwiwalentności oznacza, że wychylenie od mediany (a zatem i niższe oprocentowanie) jest efektem tymczasowym; oraz że nowe wskaźniki będą z opóźnieniem reagować na spadki stóp procentowych (WIBOR reaguje z wyprzedzeniem).</li> <li>4. Czy powyższe pytania nie są źródłem ryzyka prawnego dla polskiego sektora bankowego?</li> </ol> </li> </ul>
9	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Odpowiedź na to pytanie została udzielona w pytaniu 20.</li> </ul>



10	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Polska powinna wstąpić do strefy Euro,, a do tego czasu bank centralny, BGK powinny zapewnić sektorowi instrumenty umożliwiające transakcje zabezpieczające ryzyko stopy procentowej.</li> </ul>
12	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regulacje nadzorcze.</li> </ul>
13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poprzez istniejącą możliwość nakładania na banki dodatkowych domiarów płynnościowych w sytuacji istniejącego znaczącego niedopasowania bilansowego i braku działania banku mającego na celu poprawę struktury bilansu banku , a także przez możliwość nałożenia dodatkowego buforu kapitałowego na bank.</li> </ul>
14	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brak opinii w tej kwestii, bo chyba żaden bank nie byłby skłonny do wydłużenia terminu zapadalności zobowiązań.</li> </ul>
15	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Po odpowiedniej promocji kredytów na stałą stopę, banki będą w stanie oferować atrakcyjne produkty oszczędnościowe z długą zapadalnością.</li> </ul>
16	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Należałoby wprowadzić zachęty do rozwoju banków hipotecznych i emisji listów zastawnych – w tym podatkowe dla inwestorów kupujących listy. Docelowo powinny one chronić modele finansowe banków hipotecznych nawet w sytuacji, gdy cena pieniądza na rynku jest niska.</li> </ul>
17	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brak takiej konieczności, zmiany regulacyjne powinny iść w kierunku łatwiejszej formy długoterminowego finansowania kredytów hipotecznych np. listami zastawnymi.</li> </ul>
18	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zachęcanie do oferowania atrakcyjnych produktów w tym zakresie.</li> </ul>
19	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Restrykcje regulacyjne.</li> </ul>
20	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mogą istnieć pewne zachęty regulacyjne, niemniej w pierwszej kolejności pozostaje to kwestią polityki banków, jak długie chcą mieć pasywa, czy ekspozycję na stałą/zmienną stopę.</li> </ul>
21	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poprawa regulacji /rekomendacji UKNF w tym obszarze.</li> </ul>
22	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zachęcenie do prowadzenia akcji edukacyjnych dla klientów;</li> <li>• Nie wprost dla banków, ale zachęty podatkowe dla klientów (np. brak podatku od lokat z długimi terminem zapadalności) byłoby wspierające.</li> </ul>
23	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stymulacja poprzez mechanizmy regulacyjne, poprzedzona szczegółową analizą (uwzględniającą specyfikę działalności każdego z banków) i oceną nadzorczą;</li> <li>• Połączenie długoterminowego kredytowania z długoterminowym oszczędzaniem/inwestowaniem w formule np. prowadzenia kas oszczędnościowych, stosowania detalicznych listów zastawnych (obudowanych kampanią informacyjną).</li> </ul>
24	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Odpowiedzialna polityka monetarna i fiskalna;</li> <li>• Preferencje regulacyjne.</li> </ul>
25	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wspierając rozwój długoterminowych oszczędności gospodarstw domowych.</li> </ul>
26	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Programy i wsparcia rządowe.</li> </ul>
27	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wymogi regulacyjne.</li> </ul>
28	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uregulować w sposób symetryczny opłatę za przedpłatę kredytu, np. jak w modelu duńskim;</li> <li>• Zlikwidować podatek bankowy, zaburzający rynek dłużnych instrumentów finansowych (w praktyce spychający go w stronę obligacji skarbowych zwolnionych z tego podatku);</li> <li>• Zanimować rozwój rynku listów zastawnych przez instytucje publiczne i nowotworzone narzędzia instytucjonalne (bank centralny lub agencje rządowe jak Fannie Mae i Freddie Mac w USA) by poprzez odpowiednio skonstruowane ramy prawne i rozwiązania instytucjonalno-infrastrukturalne listy zastawne stały się powszechnie dostępnym, płynnym instrumentem</li> </ul>

	<p>inwestycyjnym dla banków, funduszy, a także inwestorów indywidualnych, a także atrakcyjnym instrumentem pozyskiwania finansowania przez emitentów;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zapewnić stabilność otoczenia prawnego. Nieprzewidywalność produktu jakim są kredyty hipoteczne (w świetle spraw frankowych, generowanych ryzyk prawnych w postaci wakacji kredytowych, przyspieszonej reformy WIBOR, stroniczych stanowisk instytucji ochrony konsumentów zaburzających konkurencję) czynią zabezpieczone nim (?).</li> </ul>
31	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dialog nadzorczy oparty o wnioski z analiz stress testowych, analiz ryzyka stopy procentowej i płynności bilansu instytucji bankowych;</li> <li>• Dodatkowe wymogi kapitałowe w ramach Filara II.</li> </ul>
36	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Podwyższyć koszt kapitału w przypadku niedostosowania za pomocą buforów kapitałowych.</li> </ul>
39	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Taką możliwość kreują już dzisiaj przepisy CRD/CRR oraz Wytycznych EBA w zakresie zarządzania ryzykiem stopy procentowej w księdze bankowej. Nadzór ma duży zakres uznania co do stosowania mierników ryzyka stopy procentowej oraz sankcji za ich nieprzestrzeganie. Projektowane nowe regulacje KE/EBA w tym zakresie zwiększą możliwości w tym zakresie dla nadzoru. Stosując powyższe regulacje można wymusić na bankach lepsze dopasowanie pasywów do charakterystyk aktywów.</li> </ul>
40	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zapewnić przewidywalność prawa i regulacji nadzorczych;;</li> <li>• Zapewnić większą stabilność i przewidywalność polityki fiskalnej i monetarnej</li> <li>• Budować wśród konsumentów świadomość potrzeby długoterminowego oszczędzania.</li> </ul>
41	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wsparcie rozwoju rynku bankowych dłużnych papierów wartościowych, obejmujących listy zastawne, poprzez dostosowywanie wymogów regulacyjnych oraz wspieranie rozwoju infrastruktury rynku.</li> </ul>
42	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Skończenie z akceptowaniem modelowania statystycznego płynności.</li> </ul>
43	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poprzez wprowadzenie odpowiednich wymogów regulacyjnych.</li> </ul>
44	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Warto postawić na listy zastawne. W mojej ocenie nikomu, poza samymi bankami, nie zależy na rozwoju tego rynku. Przynajmniej tak to wygląda z perspektywy banku hipotecznego. Bank hipoteczny w grupie to duży wysiłek organizacyjny i finansowy. Należy promować, wspierać takie inicjatywy. Nic takiego się w tej chwili nie dzieje.</li> </ul>
45	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pracując nad rozwojem rynku kapitałowego, aby istniała większa liczba podmiotów instytucjonalnych zainteresowanych nabywaniem tego typu instrumentów emitowanych przez banki.</li> </ul>
46	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kluczowe jest pobudzenie rynku hipotecznych listów zastawnych poprzez odpowiednie nowe rozwiązania prawne i podatkowe a także operacyjne (np. przyspieszenie wpisów do KW, niższa waga ryzyka już w czasie przenoszenia zabezpieczenia o ile dotyczy to podmiotów z grupy kapitałowej). Szereg problemów w tej materii jest podnoszonych przez środowisko od dawna. Przy wyeliminowaniu przynajmniej części dzisiejszych barier i udziału banku centralnego w nabywaniu listów zastawnych, możliwe są rozwiązania regulacyjne nakładające na banki odpowiednie wymogi co do zapadalności pasywów.</li> </ul>
47	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wyższą stopą rezerw obowiązkowych dla niższych zapadalności.</li> </ul>
48	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Optymalizując model funkcjonowania banków hipotecznych w Polsce.</li> </ul>
49	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wymogi regulacyjne dotyczące NSFR i LCR</li> </ul>
50	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stabilność i przewidywalność prawa;</li> <li>• Dopuszczenie banków uniwersalnych do emisji listów zastawnych.</li> </ul>

51	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zmniejszyć wymagania kapitałowe, wyłączyć aktywa w wysokości długoterminowych pasywów z podatku bankowego, zminimalizować ryzyko prawne i regulacyjne.</li> </ul>
53	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klient jest sterowany wysokością składki. Klienta należy uczyć brania odpowiedzialności za konsekwencje swoich decyzji. To wymaga standaryzacji i objęcia standardowych rozwiązań ochroną przed wrzaskiem i domaganiem się „zmian”, gdy konsekwencje są „niekorzystne”. To wskazuje na stałą stopę, ale w obecnej sytuacji nie broni sektora i umów przed ich podważaniem.</li> </ul>
54	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lepiej rozwinięty rynek papierów dłużnych.</li> </ul>
55	<ul style="list-style-type: none"> <li>• W przypadku banków posiadających banki hipoteczne w ramach grupy kapitałowej przede wszystkim należy zapewnić płynność na rynku wtórnym listów zastawnych w Polsce tak aby zwiększyć atrakcyjność tego instrumentu (popyt). Brak rynku wtórnego jest jednym z głównych powodów wskazywanych przez inwestorów jako czynnik odstrasający od inwestowania w ten bezpieczny instrument. Wskazane jest stworzenie takiego rynku poprzez różne rozwiązania takie jak np.: zniesienie podatku bankowego od listów, możliwość skupu listów przez NBP.</li> </ul>
56	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poprzez wprowadzenie kredytów na stałą stopę na zasadach opisanych wcześniej – banki same będą zainteresowane wydłużeniem terminów zapadalności. Dodatkowa stymulacja może nie być konieczna.</li> </ul>
57	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stworzenie rynku dla długoterminowej stopy procentowej (dla finansowania i zabezpieczania się przed ryzykiem);</li> <li>• Usunięcie barier emisji długoterminowych listów zastawnych;</li> <li>• Uruchomienie przez bank centralny instrumentów/transakcji zabezpieczających ryzyko długoterminowej stopy procentowej (np. długoterminowe transakcje IRS zawierane z bankami oferującymi kredyty mieszkaniowe).</li> </ul>
58	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dodatkowe regulacyjne limity płynności (większego dopasowania struktury terminowej zapadalności aktywów i wymagalności pasywów).</li> </ul>
59	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Funkcjonalny związek ze stopą rezerwy obowiązkowej.</li> </ul>
60	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Przystąpienie do strefy euro (stabilizacja i przewidywalność polityki pieniężnej).</li> </ul>
61	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Odpowiednimi normami regulacyjnymi (np. NSFR).</li> </ul>
62	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jeśli zostaną wyeliminowane bariery w postaci jasnej definicji opłaty rekompensacyjnej jak również wdrożone preferencje dla banków opisane w pkt 20) banki będą samodzielnie dążyły do wydłużania terminów zapadalności. Aktualne oferty w sektorze bankowym w większości oparte na czasowej 5 letniej stopie procentowej są konsekwencją niepewności i ryzyka związanego z przedterminową spłatą kredytu hipotecznego.</li> </ul>