**Złagodzenie warunków oceny zdolności kredytowej przez KNF – co to oznacza dla przyszłych i obecnych kredytobiorców?**

W kwietniu 2022 r. KNF narzucił na banki obowiązek stosowania dodatkowego buforu 5 p.p. dodawanego przy liczeniu zdolności kredytowej. Należy zaznaczyć, że poprzednio ten bufor ustalony był na poziomie 2,5 p.p. Narzucenie wyższego wskaźnika miało na celu określić, czy dany kredytobiorca poradzi sobie ze wzrostem raty po ewentualnych podwyżkach stóp procentowych. Zmiana ta poskutkowała drastycznym spadkiem zdolności kredytowej, u wszystkich kredytobiorców, z dnia na dzień.

We wtorek, 07.02, rzecznik prasowy Komisji Nadzoru Finansowego poinformował, że Urząd Komisji Nadzoru Finansowego przekazał bankom informację o zmianie minimalnej stopy procentowej, jaka powinna być przyjmowana w procesie oceny zdolności kredytowej przy udzielaniu kredytów oprocentowanych zmienną i okresowo stała stopą procentową.

Komunikat UKNF ma kluczowe znaczenie dla rzeszy kredytobiorców, których sytuacja z kwietnia 2022 r. zastała w trakcie procesu kredytowego. Kwietniowe podwyższenie buforu skutkowało w przytłaczającej liczbie przypadków niemożliwością pozyskania finansowania z uwagi na obniżoną zdolność.

Zapowiedziane obniżenie buforu do 2,5 p.p. - czyli powrót do poziomu sprzed kwietnia 2022 r. – sprawia, że wielu kredytobiorców jest w stanie ponownie starać się o kredyt z dużo większą szansą na jego uzyskanie.

*„Rok 2022 był bardzo trudny dla osób planujących zakup lub budowę własnego M. Wciąż odczuwalne długotrwałe skutki pandemii, konflikt zbrojny tuż za granicą naszego kraju i kryzys gospodarczy z rosnącą inflacją spowodowały gwałtowny wzrost stóp procentowych i bardzo silnie zaostrzaną polityką monetarną. Komisja Nadzoru Finansowego w kwietniu wydała znowelizowaną Rekomendację S, która miała druzgocący wpływa na zdolność kredytową Polaków”* – mówi **Michał Petters, co-founder Lendi.**

*„Co dla kredytobiorców oznacza dzisiejszy komunikat UKNF? Przede wszystkim zwiększenie możliwości finansowania zakupu lub budowy nieruchomości w oparciu o okresowo stałą stopę procentową, poprzez zwiększenie zdolności kredytowej. To najlepszy moment, aby wrócić do planów sprzed roku i ponownie zweryfikować swoje możliwości”* – dodaje Michał Petters.

**Zmiana na lepsze dla setek kredytobiorców**

Jak zapowiedziana przez UKNF weryfikacja Rekomendacji S i obniżenie buforu do 2,5 p.p. wpłynie na sytuację kredytobiorców, którzy w ostatnim roku nie mieli możliwości zaciągnięcia kredytu hipotecznego z uwagi na niską zdolność kredytową? Wystarczy zerknąć na kilka reprezentatywnych przykładów.

W przypadku kredytobiorcy zatrudnionego w oparciu o umowę o pracę na czas nieokreślony; będącego singlem bez dzieci i posiadającego dochód na poziomie 5000 zł netto., jego zdolność kredytowa przed kwietniem 2022 roku wahała się w przedziale 370-400 tysięcy złotych. Po podwyżce buforu do 5%, zgodnie z rekomendacją KNF z kwietnia 2022 r., bank licząc zdolność zakładał stopy procentowe na poziomie ponad 12% (czyli WIBOR na poziomie ok. 7,2% plus 5% narzuconego odgórnie buforu - na wypadek, gdyby stopy procentowe wzrosły). Zatem zdolność tego klienta obniżyła się do kwoty 260-280 tysięcy złotych, czyli spadła o około 100 tysięcy.

Z tego powodu wielu kredytobiorców musiało odłożyć plany o zakupie własnego mieszkania lub budowie domu. To z kolei przełożyło się na znaczny spadek sprzedaży kredytów hipotecznych od drugiego kwartału 2022 roku, w porównaniu do poprzedniego, 2021 roku.

|  |  |
| --- | --- |
| **Średnia zdolność kredytowa – singiel bez dzieci, umowa o pracę na czas nieokreślony, dochód 5000zł netto,** | |
| Bufor 5% - przed zmianą | Bufor 2,5% - po zmianie |
| 270 000 zł | 385 000 zł |
| Małżeństwo bez dzieci, 2 x umowa na czas nieokreślony, łącznie 8 000zł netto dochodu | |
| 260 000 zł | 350 000 zł |
| Małżeństwo z jednym dzieckiem, 2 x umowa na czas nieokreślony, łącznie 10 000zł netto dochodu | |
| 400 000 zł | 540 000 zł |

*Oprac.Jakub Łapaj i Jakub Kucharek*

Zmiana, ogłoszona przez rzecznika UKNF 07.02.2023 r. i przesłana już do banków, zakłada powrót do minimalnej stopy procentowej, jaka powinna być przyjmowana w procesie oceny zdolności kredytowej, przy udzielaniu kredytów oprocentowanych zmienną i okresowo stałą stopą procentową, na poziomie 2,5 p.p. Bufor w minimalnym wymiarze, zgodnie z informacją przekazaną bankom, tj. 2,5 p.p., powinien mieć zastosowanie dla kredytów o tymczasowo stałej stopie procentowej. W przypadku kredytów oprocentowanych zmienną stopą procentową UKNF ocenę ryzyka i przyjęcie adekwatnie wyższego poziomu buforu przekazuje bankom.

Można prognozować, że powyższa zmiana poskutkuje powrotem do zdolności zbliżonej do okresu przed wejściem w życie rekomendacji.

*„Szacujemy, że zmiana Rekomendacji S w zakresie bufora stosowanego do obliczania zdolności kredytowej zwiększy możliwości kredytowe Polaków średnio o 15-20%.”* – mówi **Tomasz Binkowski, Dyrektor Sieci Oddziałów Własnych Lendi** – *„Należy jednak pamiętać, że rozbieżności w ocenie poziomu zdolności pomiędzy bankami mogą sięgać aż 40%, a to oznacza, że cały efekt wzrostu zdolności kredytowej, na skutek zmiany rekomendacji KNF, ulegnie zniwelowaniu”*

Niektóre banki, w obliczu drastycznego spadku sprzedaży kredytów hipotecznych, nie czekając na obniżenie bufora, wprowadziły szereg zmian w metodyce liczenia zdolności kredytowej. Dotyczą one między innymi przyjmowania do dochodu świadczenia 500+, czy bardziej liberalnego sposobu określania dochodu, wynikającego z prowadzonej działalności gospodarczej.

**Profesjonalizacja rynku**

Zapowiedziana zmiana spowoduje zwiększenie dostępności kredytów hipotecznych na polskim rynku. Pod kątem procedur będzie to dla kredytobiorcy dodatkowe utrudnienie (w jednym banku mogą pojawić się 3 różne warianty zdolności kredytowej – w zależności od rodzaju stopy oprocentowania oraz okresu kredytowania). W takiej sytuacji jeszcze bardziej powinna zwiększyć się rola eksperta finansowego, który odpowiednio przeprowadzi wywiad z klientem, określi możliwości i pomoże w doborze najlepszego sposobu finansowania.

*„Z jednej strony wiele osób musiało odłożyć w czasie lub nawet zrezygnować z zakupu własnego mieszkania. Z drugiej, wszyscy ci, którzy już posiadali zobowiązanie kredytowe musieli zmierzyć się ze znaczącym wzrostem comiesięcznych rat kredytowych. Rola podmiotów takich, jak Lendi – pośredników finansowych, z dnia na dzień uległa zmianie”* – mówi **Michał Petters** i dodaje: *„Ten kryzys zaskutkował rosnącą profesjonalizacją usługi finansowej. Zgodnie z danymi ZFPF, już 75% ogólnej liczby zaciągniętych kredytów dokonano przy udziale pośrednika finansowego. Bieżąca sytuacja, czyli obniżenie buforu oceny zdolności kredytowej, niewątpliwie korzystna z punktu widzenia potencjalnego kredytobiorcy, wymaga rozważnego i merytorycznego podejścia. Z uwagi na wskazania UKNF, aby najniższy poziom buforu stosować wyłącznie do kredytów ze stopą okresowo stałą, możliwe są spore komplikacje i rozbieżności w wyliczeniach zdolności kredytowej jednego kredytobiorcy w jednym banku. Obecność ekspertów kredytowych, którzy zredefiniowali swoją rolę w procesie kredytowym w ciągu minionych miesięcy, może być niezbędna dla sprawnego prowadzenia procesu kredytowego i starania się o satysfakcjonujące finansowanie”.*