



Minister Finansów

Warszawa, 13 marca 2025 roku

Sprawa: Interpelacja numer 8303
Znak sprawy: FN1.054.3.2025
Kontakt: Kancelaria MF
tel.: +48 22 694 55 55
e-mail: kancelaria@mf.gov.pl

Pan Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację numer 8303 Posłów na Sejm RP, Pana Rafała Komarewicza, Pana Kamila Wnuka oraz Pani Ewy Szymanowskiej w sprawie *oprocentowania nowo udzielanych kredytów hipotecznych dla Polaków*, uprzejmie przedstawiam poniższe wyjaśnienia.

Ad. 1. Czy Minister Finansów posiada informację na temat wysokości średniego oprocentowania nowo udzielanych kredytów hipotecznych w Polsce (dla konsumentów)? W przypadku odpowiedzi pozytywnej – proszę o przesłanie takiego zestawienia za okres od roku 2010 do chwili obecnej. W przypadku odpowiedzi negatywnej – proszę o wskazanie który organ państwowy posiada takie dane.

W kontekście pytania, pragnę zauważyć, że dane na temat średniego oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych są udostępniane na stronie NBP z częstotliwością miesięczną (Statystyka stóp procentowych NBP¹, arkusz: „4 OPN2PLN”, wiersz nr 4: Kredyty i inne należności na nieruchomości mieszkaniowe)².

Ad. 2. Czy Minister Finansów posiada informację na temat wysokości średniego oprocentowania nowo udzielanych kredytów hipotecznych w innych państwach Unii Europejskiej (dla konsumentów)? W przypadku odpowiedzi pozytywnej – proszę o

¹ https://static.nbp.pl/dane/statystyka/inne/stopy_proc_pl_srdW.xlsx.

² W arkuszu „2 OPN PLN” tego samego pliku, publikowane jest również średnie oprocentowanie kredytów nowych i renegocjowanych w zależności od rodzaju oprocentowania (dla kredytów o zmiennym oprocentowaniu jest to wiersz nr 22 tj. „stopa zmienna i stała do 3 miesięcy włącznie” oraz wiersz 23 „stopa stała od 3 miesięcy do 1 roku włącznie”, natomiast dla kredytów o okresowo stałym oprocentowaniu jest to wiersz nr 24 tj. „stopa stała powyżej 1 roku”). Sugeruje się korzystanie z danych z arkusza „2 OPN PLN”, z uwagi na odmienne charakterystyki kredytów oprocentowanych według stopy zmiennej i okresowo-stałej.

przesłanie takiego zestawienia za okres od roku 2010 do chwili obecnej. W przypadku odpowiedzi negatywnej – proszę o wskazanie który organ państwowy posiada takie dane.

Dane na temat oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych w innych państwach UE są udostępniane na stronie internetowej Europejskiego Banku Centralnego (MIR ECB Data Portal³). Na wskazanej stronie, dostępna jest również statystyka oprocentowania kredytów w poszczególnych krajach UE, dla różnych okresów przeszacowania stopy procentowej⁴.

Ad. 3. Czy Minister Finansów analizował przyczyny dla których Polakom od lat są oferowane kredyty hipoteczne o dużo wyższym oprocentowaniu niż w innych krajach Unii Europejskiej, w tym krajach naszego regionu, posiadających podobną historię gospodarczą (np. w Czechach)?

Na poziom oprocentowania kredytu wpływa przede wszystkim poziom rynkowych stóp procentowych. Aktualnie w Polsce jest on wyższy niż np. w Czechach, co przekłada się na wyższy poziom oprocentowania.

Ponadto występuje szereg innych czynników, ujmowanych w marży kredytu. Należy pamiętać, że kredyt hipoteczny stanowi transakcję długoterminową zatem marża banku powinna pokrywać koszty ryzyka oraz koszty administracyjne związane bezpośrednio lub pośrednio z kredytem w czasie istnienia tej długoterminowej relacji. Najważniejsze rodzaje ryzyka, które bank ponosi w związku z udzieleniem kredytu hipotecznego to: ryzyko kredytowe, ryzyko przedpłat oraz ryzyko prawne.

Ryzyko kredytowe portfela należności dla gospodarstw domowych jest w polskim sektorze bankowym relatywnie wysokie. Udział kredytów zagrożonych w wartości kredytów dla gospodarstw domowych jest, wg danych EBC, wyższy o ok. 1,8 p.p. niż np. na Węgrzech i w Rumunii. Ten czynnik może być jedną z przyczyn wyższej marży (poprzez cenę ponoszonego ryzyka kredytowego) dla kredytów oferowanych polskim gospodarstwom domowym, choć w przypadku kredytów mieszkaniowych może mieć mniejsze znaczenie niż w przypadku kredytów konsumpcyjnych. Odnośnie do ryzyka przedpłat, banki w Polsce nie pobierają zasadniczo rekompensaty za przedpłatę kredytu hipotecznego na tymczasowo stałą stopę procentową ze względu na to, że finansując kredyt na poziomie portfela, nie mogą wykazać bezpośredniego powiązania wysokości rekompensaty z ponoszonym kosztem przedpłaty kredytu.

Dodatkowo na koszt kredytu wpływa również ryzyko prawne występujące w sektorze bankowym. Przykładem jest ryzyko instrumentalnego wykorzystywania

³<https://data.ecb.europa.eu/data/datasets/MIR?dataset%5B0%5D=MFI%20Interest%20Rate%20Statistics%20%28MIR%29&filterSequence=dataset&advFilterDataset%5B0%5D=MFI%20Interest%20Rate%20Statistics%20%28MIR%29>

⁴ W przypadku kredytów o zmiennej stopie procentowej, należy wybrać okres przeszacowania poniżej 1 roku (opcje: *advanced filters, original maturity: [F] Up to 1 year*), natomiast w przypadku kredytów o okresowo stałej stopie należy wybrać okres przeszacowania zgodny z okresem obowiązywania stałej stawki (przykładowo w Polsce dominują 5-letnie okresy przeszacowania, należy zatem wybrać opcję *[I] Over 1 and up to 5 years*). Warto zwrócić uwagę, że w niektórych krajach udziela się praktycznie tylko kredytów o oprocentowaniu okresowo stałym (np. Francja, Czechy, Węgry, Belgia czy Chorwacja), a w innych z kolei praktycznie tylko o oprocentowaniu zmiennym (np. Łotwa, Estonia, Litwa, Bułgaria).

sankcji kredytu darmowego i podważania kredytów opartych na stawce WIBOR, które zostało uznane na początku 2023 r. przez Komitet Stabilności Finansowej jako ryzyko systemowe.

Istotnym elementem, oddziałującym na wysokość oprocentowania jest również struktura udzielanych kredytów, tj. udział kredytów oprocentowanych stałą/okresowo stałą stopą procentową oraz stopą zmienną. W Republice Czeskiej i na Węgrzech od lat dominują kredyty o ustalonym – stałym lub okresowo stałym – oprocentowaniu. W Rumunii, choć dominują kredyty oprocentowane zmienną stopą procentową, to od kilku lat można zaobserwować znaczący wzrost udziału kredytów o oprocentowaniu stałym. Struktura finansowania kredytów w tych krajach może być zatem inna niż w polskim systemie bankowym.

Ad. 4. Jakie działania zostały podjęte przez Ministerstwo Finansów w celu zmiany tej sytuacji? Chodzi o działania Ministerstwa Finansów zarówno pod obecnym kierownictwem, jak i w przeszłości, gdyż nie jest to sytuacja nowa i trwa ona od wielu lat.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę na brzmienie Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego⁵, która została znowelizowana w grudniu 2019 r. Jedną z istotnych zmian było wprowadzenie wymogu uwzględnienia w ofercie banków kredytów zabezpieczonych hipotecznie oprocentowanych stałą stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową (oprócz kredytów oprocentowanych zmienną stopą procentową). Ponadto, banki powinny umożliwiać klientom zmianę formuły oprocentowania ze zmiennej stopy procentowej na stałą lub okresowo stałą stopę procentową - również w przypadku umów kredytowych zawartych przed wejściem w życie ww. zmian Rekomendacji S.

Ad. 5. Czy Minister Finansów analizował stosunek podstawowych stóp procentowych Narodowego Banku Centralnego względem oprocentowania kredytów hipotecznych w Polsce (dla konsumentów) w porównaniu do analogicznego stosunku w innych krajach Unii Europejskiej? Czy prawdą jest, że różnica między stopą referencyjną banku centralnego a średnim oprocentowaniem kredytów hipotecznych w Polsce jest wyższa niż większości (we wszystkich) innych krajach Unii Europejskiej?

Różnica między oprocentowaniem kredytu a stopą banku centralnego zależy od kilku czynników, w tym: od typu oprocentowania (zmiennego lub stałego), nachylenia krzywej dochodowości (w przypadku kredytów ze stopą stałą, która odzwierciedla m.in. oczekiwany poziom krótkoterminowych stóp procentowych w czasie trwania stopy stałej), opcji zawartych w umowie kredytowej (np. możliwość wcześniejszej spłaty kredytu, co ma szczególne znaczenie i wartość w przypadku oprocentowania stałego), ryzyka umowy kredytowej.

Ad. 6. Jakie działania zostały podjęte przez Ministerstwo Finansów w celu zmiany tej sytuacji? Chodzi o działania Ministerstwa Finansów zarówno pod obecnym kierownictwem, jak i w przeszłości, gdyż nie jest to sytuacja nowa i trwa ona od wielu lat.

Poza wyjaśnieniami zawartymi w odpowiedzi na pytanie 4, należy wskazać na podejmowane z inicjatywy Ministra Finansów działania, mające na celu wsparcie

⁵ Dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie.

kredytobiorców. W 2022 r. zostały wprowadzone tzw. wakacje kredytowe, czyli mechanizm umożliwiający zawieszenie obowiązku dokonywania płatności, do których kredytobiorca zobowiązany jest na podstawie zawartej umowy o kredyt hipoteczny, niebędącym kredytem walutowym. Wakacje kredytowe pozwalały na zawieszenie spłaty nawet 8 rat kredytu w okresie od 1 sierpnia 2022 r. do końca 2023 r⁶. Mechanizm ten został również wprowadzony w 2024 r⁷.

Docelową formą wsparcia kredytobiorców posiadających kredyty mieszkaniowe, także w walutach obcych, jest natomiast Fundusz Wsparcia Kredytobiorców (dalej: „Fundusz”). Został on utworzony na podstawie przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o wsparciu kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy i znajdują się w trudnej sytuacji finansowej. Jego celem jest zapewnienie finansowego wsparcia kredytobiorcom, którzy na skutek obiektywnych okoliczności znaleźli się w trudnej sytuacji finansowej, a jednocześnie są zobowiązani do spłaty rat kredytu mieszkaniowego, stanowiącego znaczne obciążenie dla ich domowych budżetów, w formie wypłaty zwrotnego wsparcia finansowego do spłaty kredytu mieszkaniowego lub udzielenia pożyczki na spłatę pozostałej części zadłużenia z tytułu kredytu mieszkaniowego. Wsparcie wypłacane jest na okres nie dłuższy niż 40 miesięcy, przy czym indywidualnie ustalana kwota wsparcia nie może być wyższa niż 3 tys. zł miesięcznie. Jest ono przekazywane przez Bank Gospodarstwa Krajowego bankowi kredytobiorcy, który udzielił kredytu mieszkaniowego⁸.

Ad. 7. Czy Minister Finansów posiada informację na temat wysokości średniej marży banków w nowo udzielanych kredytach hipotecznych w Polsce (dla konsumentów)? W przypadku odpowiedzi pozytywnej – proszę o przesłanie takiego zestawienia za okres od roku 2010 do chwili obecnej. W przypadku odpowiedzi negatywnej – proszę o wskazanie który organ państwowy posiada takie dane.

Ministerstwo Finansów nie posiada takich danych. W przypadku kredytów oprocentowanych zmienną stawką, marżę kredytową można w przybliżeniu oszacować jako różnicę między oprocentowaniem nowych kredytów na podstawie wspomnianych wcześniej danych (NBP), a odpowiednią rynkową stopą zmienną (np. WIBOR 6M w przypadku Polski). W przypadku kredytów oprocentowanych stałą lub okresowo stałą stopą, na oprocentowanie kredytu składa się: stopa bazowa, uwzględniająca oczekiwania rynku co do kształtowania się stóp w przyszłości (np. 5-letni IRS, marża na pokrycie kosztów ryzyka, marża na pokrycie ryzyka wcześniejszej spłaty kredytu (jeżeli umowa kredytowa nie przewiduje opłat z tym związanych).

Ad. 8. Czy Minister Finansów posiada informację na temat wysokości średniej marży banków w nowo udzielanych kredytach hipotecznych w innych państwach Unii Europejskiej (dla konsumentów)? W przypadku odpowiedzi pozytywnej – proszę o

⁶ Z wakacji kredytowych można było skorzystać na poniższych zasadach: maksymalnie 2 raty w okresie 1 sierpnia – 30 września 2022 r., maksymalnie 2 raty w okresie 1 października – 31 grudnia 2022 r. oraz maksymalnie 4 raty w 2023 roku – po jednej racie w każdym z kwartałów

⁷ Z wakacji kredytowych można było skorzystać: w wymiarze dwóch miesięcy od 1 czerwca 2024 r. do 31 sierpnia 2024 r. oraz w okresie od 1 września 2024 r. do 31 grudnia 2024 r., również w wymiarze dwóch miesięcy.

⁸ Szczegóły dotyczące funkcjonowania Funduszu dostępne są na stronie Ministerstwa Finansów, pod adresem: <https://www.podatki.gov.pl/wsparcie-dla-kredytobiorcow/>.

przesłanie takiego zestawienia za okres od roku 2010 do chwili obecnej. W przypadku odpowiedzi negatywnej – proszę o wskazanie który organ państwowy posiada takie dane.

Odpowiedź udzielona przy pytaniu nr 2 oraz 3.

Ad. 9. Czy Minister Finansów analizował przyczyny dla których banki w Polsce mają wyższe marże przy kredytach hipotecznych niż w większości innych krajów Unii Europejskiej?

Jak wspomniano wcześniej, analiza marży kredytów mieszkaniowych, ze względu na różny profil ryzyka, wymaga rozróżnienia dwóch rodzajów kredytów: oprocentowanych zmienną (dominujący rodzaj kredytów udzielanych do 2021 r.) oraz okresowo stałą stopą (obecnie dominujący rodzaj kredytów). W przypadku kredytów o oprocentowaniu zmiennym, średnia marża kredytowa w Polsce, w okresie 2016-2024 był wyższa o około 0,4 pp od średniej w pozostałych krajach UE, w których dominują kredyty o zmiennym oprocentowaniu⁹. W przypadku kredytów o oprocentowaniu okresowo stałym, średnia marża w Polsce, w okresie 2022-2024 była wyższa o około 1,5 pp od średniej dla innych krajów UE, w których przeważają kredyty o okresowo stałej lub stałej stopie¹⁰.

Ad. 10. Jakie działania zostały podjęte przez Ministerstwo Finansów w celu zmiany tej sytuacji? Chodzi o działania Ministerstwa Finansów zarówno pod obecnym kierownictwem, jak i w przeszłości, gdyż nie jest to sytuacja nowa i trwa ona od wielu lat.

Odpowiedź udzielona przy pytaniu nr 6.

Niezależnie od powyższego pragnę zauważyć, że sytuacja na rynku kredytów jest stale monitorowana i dyskutowana w ramach Komitetu Stabilności Finansowej, w skład którego obok Ministerstwa Finansów wchodzi również Narodowy Bank Polski, Komisja Nadzoru Finansowego i Bankowy Fundusz Gwarancyjny.

Z wyrazami szacunku

Z upoważnienia Ministra Finansów

Jurand Drop

podsekretarz stanu

⁹ W analizie porównawczej uwzględniono tylko kraje, w których dominuje oprocentowanie zmienne tj.: Bułgarię, Estonię, Finlandię, Litwę, Łotwę, Szwecję.

¹⁰ W analizie porównawczej uwzględniono kraje UE z wyłączeniem krajów, gdzie dominuje oprocentowanie zmienne (patrz przypis powyżej). Analiza objęła okres od 2022 roku, ponieważ do 2021 włącznie, w Polsce dominowały kredyty o zmiennym oprocentowaniu.