

Przewidywany wpływ dyrektywy hipotecznej na rynek pośrednictwa i doradztwa kredytowego w Polsce – studium teoretyczno-empiryczne¹

Wstęp

Celem artykułu jest przedstawienie szczegółowych działań związanych z wprowadzeniem w Polsce dyrektywy hipotecznej (*Mortgage Credit Directive – MCD*)², której implementacja do porządków prawnych państw członkowskich UE, w tym do prawa polskiego, miała nastąpić w marcu 2016 r.³ Według stanu na koniec czerwca 2016 r. ustawa o kredycie hipotecznym stanowiąca implementację dyrektywy

¹ Główne tezy artykułu były prezentowane podczas IV Polskiego Kongresu Regulacji Finansowych FinReg 2015 organizowanym przez Instytut Allerhanda z Krakowa, który odbył się w dniach 14–15 października 2015 r. w Warszawie.

² Dla uproszczenia wywodów w dalszej części opracowania będzie używana nazwa „dyrektywa hipoteczna” dla określenia Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniająca dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010. Na etapie prac nad tą dyrektywą w dokumentach Komisji Europejskiej używano nazwy *Directive on credit agreements relating to residential property* (CARRP).

³ W odpowiedzi na indywidualne zapytanie autora artykułu, skierowane do Ministerstwa Finansów co do etapu prac nad wdrażaniem dyrektywy hipotecznej w Polsce, w odpowiedzi z dnia 11 marca 2016 r. autor uzyskał następujące wyjaśnienie: „Biorąc pod uwagę, iż przewodniczący Stałego Komitetu Rady Ministrów pismem z dnia 16 grudnia 2015 r., znak: KRM-24-145-15, zwrócił się z prośbą do Ministra Finansów o przygotowanie projektu ustawy w oparciu o procedowany wcześniej projekt założeń projektu ustawy o działalności instytucji pożyczkowych i pośredników kredytowych, która będzie zakładała również nowelizację ustawy o kredycie konsumenckim – w Ministerstwie Finansów trwają obecnie pilne prace nad przygotowaniem powyższego projektu ustawy. Zgodnie z powyższą prośbą Przewodniczącego, do powyższego projektu ustawy włączone zostaną także zagadnienia związane z nowelizacją ustawy o kredycie konsumenckim ujęte w projekcie założeń, którego wnioskodawcą był Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zgodnie z zaleceniami Stałego Komitetu Rady Ministrów z dnia 10 grudnia 2015 r.). Ponadto uprzejmie informuję, iż Ministerstwo Finansów planuje skierować projekt ustawy do konsultacji publicznych i uzgodnień międzyresortowych w ciągu najbliższych kilku tygodni”.

hipotecznej jest na etapie konsultacji społecznych (projekt z dnia 25 maja 2016 r.). Dyrektywa ta wprowadza szereg nowych obowiązków po stronie kredytodawców, pośredników i doradców kredytowych oraz ich wyznaczonych przedstawicieli dotyczących pośrednictwa i doradztwa w obszarze kredytów hipotecznych, które będą miały ogromny wpływ na ten segment rynku usług finansowych w Polsce. Rozwiązania te dotyczą obowiązków: badania wiedzy i kompetencji osób zajmujących się doradztwem i pośrednictwem, dostarczenia konsumentowi na etapie przedtransakcyjnym i transakcyjnym rzetelnej informacji w zestandaryzowanej formie (Europejski Znormalizowany Arkusz Informacyjny ESIS), posiadania polisy odpowiedzialności cywilnej, a także objęcia nadzorem ostrożnościowym i instytucjonalnym podmiotów zajmujących się doradztwem i pośrednictwem hipotecznym ze strony KNF, przy zachowaniu nadzoru nad tymi podmiotami ze strony UOKiK co do przestrzegania przepisów konsumenckich. O skali doradztwa i pośrednictwa hipotecznego w Polsce świadczą statystyki za I półrocze 2015 r. spółek zrzeszonych w Związku Firm Doradztwa Finansowego (ZFDF) i Związku Banków Polskich, które wskazują, że kredyty sprzedane przez spółki doradztwa finansowego stanowiły 38% kredytów hipotecznych sprzedanych przez banki, a dane GUS na temat podmiotów pośrednictwa kredytowego za 2014 r. wskazują na wartość tego wskaźnika na poziomie 40%.

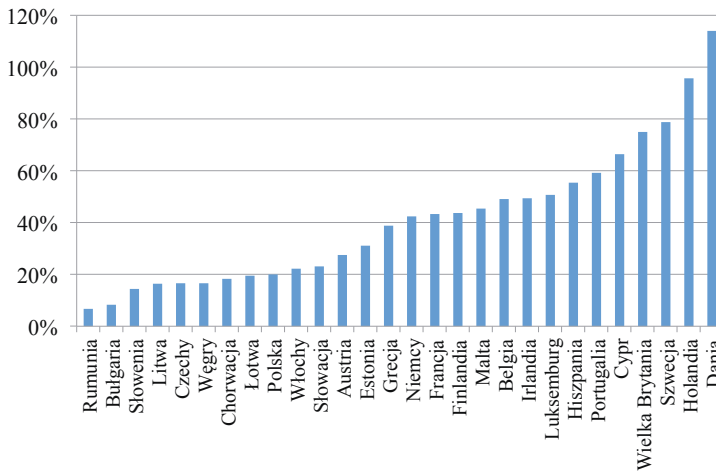
Hipoteza artykułu zawarta jest w stwierdzeniu: dyrektywa hipoteczna jest istotna w dwóch wymiarach. Po pierwsze, relacji mikroekonomicznych na linii klient – pośrednik – bank; dyrektywa hipoteczna wzmacnia ochronę konsumenta na rynku usług kredytowych, w szczególności tych, którzy korzystają z usług pośredników i doradców finansowych. Po drugie, właściwe uregulowanie kwestii pośrednictwa i doradztwa kredytowego w obszarze długoterminowych kredytów na cel mieszkaniowy ma też duże znaczenie dla stabilności finansowej w ujęciu makroekonomicznym. W artykule zostaną wykorzystane następujące metody badawcze: analiza literatury, aktów prawnych dotyczących przedmiotowego tematu oraz wyniki badania pierwotnego przeprowadzonego wśród spółek doradztwa finansowego zrzeszonych w ZFDF na temat przewidywanego wpływu dyrektywy hipotecznej na polski rynek usług doradztwa hipotecznego.

1. Przesłanki uchwalenia dyrektywy hipotecznej

Pomimo obowiązującej w UE zasady wolności przepływu kapitału, jak wskazują doświadczenia krajów europejskich, rynki kredytów hipotecznych mają charakter narodowy, a występujące istotne różnice między poszczególnymi krajami stanowią barierę dla transgranicznej działalności kredytowej w obszarze hipotecznym. Krajowe rynki kredytów na finansowanie nieruchomości w UE różnią się poziomem zadłużenia gospodarstw domowych z tytułu kredytów hipotecznych tak w ujęciu bezwzględnym, jak i stosunku do PKB (wykres 1) oraz w przeliczeniu na mieszkańca (per capita). Rynki te różnią się również strukturą dystrybucji kredytu hipotecznego – począwszy od dominacji kanałów bezpośrednich (m.in. Szwecja, Estonia, Litwa, Dania), poprzez

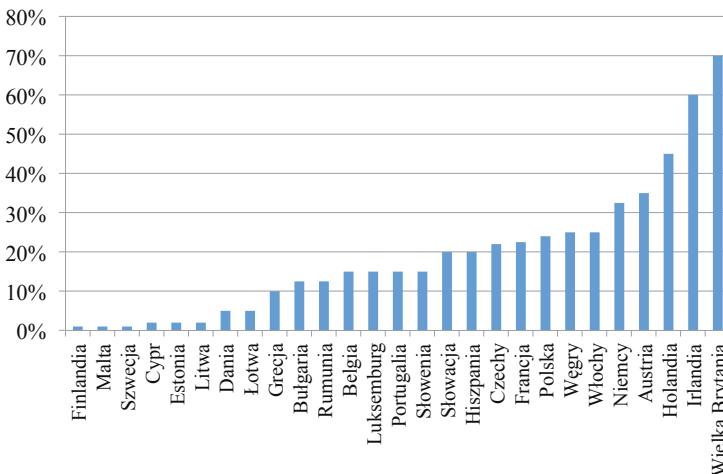
równowagę między kanałami bezpośrednimi i pośrednimi (Holandia), aż po dominację kanałów pośrednich (Wielka Brytania, Irlandia), przy średnim poziomie udziału kanałów pośrednich w dystrybucji kredytów hipotecznych dla krajów UE-27 w wysokości 41,5% oraz dla krajów strefy euro w wysokości 27,2% (wykres 2).

Wykres 1
Zadłużenie hipoteczne w krajach UE w stosunku do PKB (w %)



Źródło: opracowanie własne na podstawie European Mortgage Federation. *Hypostat 2015. A review of Europe's mortgage and housing market*, www.hypo.org (data dostępu 12.12.2015).

Wykres 2
Udział pośredników w dystrybucji kredytów hipotecznych w UE



Źródło: *Study on credit intermediaries in the internal market*, Final Report by Europe Economics, 15 January 2009, raport sporządzony na zlecenie Komisji Europejskiej, www.ec.europa.eu (data dostępu 12.12.2015).

W marcu 2003 r. Komisja Europejska rozpoczęła proces identyfikacji przeszkód występujących na wewnętrznym rynku umów o kredyt związany z nieruchomościami mieszkalnymi oraz proces oceny skutków tych przeszkód poprzez powołanie Forum Group on Mortgage Credit. W grudniu 2004 r. został ogłoszony raport Forum Group on Mortgage Credit zawierający 48 rekomendacji dotyczących integracji rynku kredytu hipotecznego w UE⁴. W dniu 19 lipca 2005 r. została ogłoszona *Zielona Księga* dotycząca integracji rynków kredytu hipotecznego w UE⁵. W dniu 18 grudnia 2007 r. Komisja przyjęła *Białą Księgę* dotyczącą integracji rynków kredytu hipotecznego w UE⁶. W *Białej Księdze* Komisja ogłosiła zamiar dokonania oceny skutków m.in. wariantów polityk dotyczących informacji przedumownych, kredytowych baz danych, zdolności kredytowej, Rzeczywistej Rocznej Stopy Oprocentowania (RRSO) i udzielania porad w odniesieniu do umów o kredyt. *Biała Księga* identyfikowała również tematy bezpośrednio odnoszące się do odpowiedzialnego kredytowania i korzystania z kredytów (Meluch 2010).

W dniu 13 czerwca 2008 r. Komisja powołała Grupę Ekspertów ds. Historii Kredytowej, wspierającą Komisję przy opracowywaniu środków mających na celu poprawę dostępności, porównywalności i kompletności danych kredytowych. Rozpoczęto także badania dotyczące roli i działalności pośredników kredytowych oraz instytucji niebankowych oferujących umowy o kredyt związane z nieruchomościami mieszkalnymi.

Kolejnymi ważnymi przyczynami uchwalenia dyrektywy hipotecznej były: nieskuteczność, niespójność lub brak systemów dotyczących pośredników kredytowych i instytucji niekredytowych oferujących kredyty związane z nieruchomościami mieszkalnymi w krajach UE. Wskazane problemy mają potencjalnie znaczące skutki zewnętrzne natury makroekonomicznej, mogą być szkodliwe dla konsumentów, stanowić przeszkody gospodarcze lub prawne w prowadzeniu działalności transgranicznej oraz stwarzać nierówne warunki działalności dla różnych podmiotów. Dlatego uznano, że dla zapewnienia profesjonalnego i odpowiedzialnego działania instytucji na rynku finansowania nieruchomości, należy ustanowić w niektórych obszarach zharmonizowane unijne ramy prawne, z uwzględnieniem różnic w umowach o kredyt wynikających w szczególności z różnic istniejących na krajowych i regionalnych rynkach nieruchomości.

Na szereg problemów występujących na rynkach kredytu hipotecznego w UE wskazał ponadto globalny kryzys finansowy (2007–2009). Były one związane z nieodpowiedzialnym udzielaniem i zaciąganiem kredytów (np.: kredyty denominowane w walutach obcych lub indeksowane do walut obcych; brak świa-

⁴ DG Internal Market, *The Integration of the EU Mortgage Credit Markets*, Report of the Forum Group on Mortgage Credit, December 2004; więcej na temat rekomendacji zob. także: Zombirt, J. (2005). Przed nową dyrektywą o kredycie hipotecznym. *Rynek Terminowy*, 1.

⁵ *GREEN PAPER Mortgage Credit in the EU*, Brussels, 19.7.2005, COM(2005) 327 final.

⁶ *White paper on the integration of EU mortgage credit markets* {SEC(2007) 1683} {SEC(2007) 1684} /* COM/2007/0807 final */.

domości ryzyka kursu walutowego po stronie konsumentów oraz konsekwencji jego materializacji; reklama wprowadzająca w błąd, akordowy system prowizji od sprzedaży kredytów hipotecznych przez pośredników bez ponoszenia odpowiedzialności za rekomendacje konsumentowi nieadekwatnego (dla niego produktu) oraz potencjalnymi możliwościami występowania nieodpowiedzialnego zachowania uczestników rynku, w tym pośredników kredytowych i instytucji niekredytowych. Nieodpowiedzialne zachowanie uczestników rynku może naruszyć podstawy systemu finansowego, prowadząc do braku zaufania u wszystkich stron, w szczególności konsumentów, oraz wywierając potencjalnie poważne konsekwencje społeczne i gospodarcze. Wielu konsumentów straciło zaufanie do sektora finansowego, a kredytobiorcy mieli coraz większe trudności ze spłatą swoich kredytów hipotecznych, co doprowadziło do wzrostu liczby przypadków zaległości w spłacie i egzekucji z nieruchomości. Konsumenci w UE są bardzo zadłużeni – ich zadłużenie stanowią w dużej mierze kredyty związane z nieruchomościami mieszkalnymi. Komisja Europejska zaproponowała w swoim komunikacie z dnia 4 marca 2009 r. zatytułowanym *Realizacja europejskiego planu naprawy* środki odnoszące się do umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi, m.in. solidne ramy dotyczące pośrednictwa kredytowego, w kontekście zapewnienia na przyszłość odpowiedzialnych i wiarygodnych rynków oraz przywrócenia zaufania konsumentów. W grudniu 2009 r. na zlecenie Komisji sporządzono i opublikowano raport na temat alternatywnych sposobów regulacji kredytu hipotecznego oraz ich kosztów i korzyści⁷.

Przesłanki wprowadzenia dyrektywy hipotecznej można podsumować następująco (por. Czugan 2015b):

- chęć ujednoczenia praktyk i regulacji w krajach członkowskich UE w zakresie kredytowania hipotecznego, których zróżnicowanie stoi na przeszkodzie w tworzeniu transgranicznego rynku kredytu hipotecznego;
- zamiar ujednoczenia regulacji i nadzoru nad pośrednikami kredytowymi i ich wyznaczonymi przedstawicielami, których udział w dystrybucji kredytu hipotecznego w UE jest znaczący i ciągle wzrasta, oraz umożliwienie prowadzenia działalności transgranicznej tych instytucji;
- próba harmonizacji przepisów w odniesieniu do dziedzin wiedzy i kompetencji, które powinien posiadać personel kredytodawców, pośredników kredytowych i wyznaczonych przedstawicieli w odniesieniu do sporządzania, oferowania i przyznawania umów o kredyt oraz pośrednictwa w tym zakresie;
- zwiększenie ochrony konsumenta na rynku kredytu hipotecznego, w tym działanie w najlepszym interesie konsumenta, bezpłatne dostarczenie mu rzetelnej informacji i jego edukowanie;

⁷ London Economics and Achim Dübél (Finpolconsult) in association with institut für finanzdienstleistungen e.V. (iff), *Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit. Final report*, November 2009.

- dotychczas niepełne i niejasne materiały reklamowe dotyczące kredytów hipotecznych;
- dotychczas brak dokonywania odpowiedniej oceny adekwatności oferowanych produktów dla potrzeb klienta;
- dotychczas niewystarczająca weryfikacja zdolności kredytowej przez kredytodawców.

Dyrektywa hipoteczna, uchwalona w lutym 2014 r. z terminem transpozycji do krajowych systemów prawnych do 21 marca 2016 r., zawiera przepisy podlegające maksymalnej harmonizacji w odniesieniu do dostarczania informacji przedumownych za pomocą ujednoliconego formatu Europejskiego Ujednoliconego Formularza Kredytowego (ESIS) oraz obliczania Rzeczywistej Rocznej Stopy Oprocentowania (RRSO). W pozostałym zakresie obowiązuje zasada minimalnej harmonizacji, co oznacza, że państwa członkowskie mogą ustanowić surowsze wymogi, szczególnie dotyczących wiedzy i kompetencji w odniesieniu do personelu i instrukcji wypełnienia ESIS. Aby zmniejszyć koszty wdrożenia nowych regulacji dla kredytodawców, pośredników kredytowych i ich przedstawicieli oraz ujednolicić wymogi w obszarze kredytów dla gospodarstw domowych, struktura dyrektywy hipotecznej oraz regulowane obszary są analogiczne jak w dyrektywie o kredycie konsumenckim (*Consumer Credit Directive – CCD*)⁸.

2. Najważniejsze wymogi dyrektywy hipotecznej w odniesieniu do podmiotów świadczących usługi doradztwa i pośrednictwa kredytowego

Dyrektywa hipoteczna określa wspólne ramy dotyczące umów obejmujących kredyt konsumencki zabezpieczony hipoteką lub w inny sposób, a związanych z nieruchomościami mieszkalnymi, w tym obowiązek przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej przed przyznaniem kredytu, jako podstawy opracowania skutecznych standardów zawierania umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi w państwach członkowskich, a także dla określonych wymogów ostrożnościowych i nadzorczych, w tym w zakresie ustanawiania i nadzorowania pośredników kredytowych, wyznaczonych przedstawicieli i instytucji niekredytowych (Szramowski 2013).

Dyrektywa hipoteczna wprowadza rewolucyjne zmiany i ujednolicone zasady w zakresie dopuszczenia do wykonywania działalności w obszarze pośrednictwa kredytowego, a także obowiązków nałożonych na pośredników kredytowych w trakcie wykonywania działalności. We wstępnej części dyrektywy zamieszczony jest słowniczek pojęć, w tym również pojęć dotyczących pośrednictwa i doradztwa

⁸ Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/48/WE z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki oraz uchylająca dyrektywę Rady 87/102/EWG.

kredytowego: pośrednik kredytowy, powiązany pośrednik kredytowy, wyznaczony przedstawiciel pośrednika kredytowego, usługi doradcze, niezależny doradca i niezależne doradztwo (tabela 1).

Pośrednicy kredytowi przed rozpoczęciem prowadzenia działalności powinni podlegać procedurze dopuszczenia przez właściwy organ swojego państwa członkowskiego pochodzenia lub powinni być przez niego zarejestrowani. Pośrednicy kredytowi mają podlegać ciągłemu nadzorowi, aby zapewnić spełnianie przez nich surowych wymogów zawodowych (co najmniej w odniesieniu do ich kompetencji, reputacji i ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanego zawodu. Takie wymogi powinny mieć zastosowanie co najmniej na poziomie instytucji). Państwa członkowskie mogą jednak doprecyzować, czy wymogi dotyczące dopuszczenia do działalności mają zastosowanie do poszczególnych pracowników zatrudnionych u danego pośrednika kredytowego.

Tabela 1
Definicje dotyczące doradztwa i pośrednictwa kredytowego
zawarte w dyrektywie hipotecznej

Pojęcie	Wyjaśnienie
Pośrednik kredytowy	Osoba fizyczna lub prawna, która nie działa w charakterze kredytodawcy ani notariusza i nie doprowadza jedynie do skojarzenia – bezpośrednio albo pośrednio – konsumenta z kredytodawcą lub pośrednikiem kredytowym oraz która w ramach wykonywanej przez siebie działalności handlowej, gospodarczej lub zawodowej, za wynagrodzeniem w formie pieniężnej lub dowolnej innej uzgodnionej formie korzyści finansowej: a) przedstawia lub oferuje konsumentom umowy o kredyt; b) udziela konsumentom pomocy, podejmując prace przygotowawcze lub przedumowne działania administracyjne inne niż te, o których mowa w pkt a), w związku z umowami o kredyt; lub c) zawiera z konsumentami umowy o kredyt w imieniu kredytodawcy.
Powiązany pośrednik kredytowy	Każdy pośrednik kredytowy, który działa w imieniu oraz na pełną i bezwarunkową odpowiedzialność: a) wyłącznie jednego kredytodawcy; b) wyłącznie jednej grupy (oznacza grupę kredytodawców, którzy podlegają konsolidacji do celów sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych); lub c) określonej liczby kredytodawców lub grup, która nie stanowi większości na rynku.
Wyznaczony przedstawiciel pośrednika kredytowego	Osoba fizyczna lub prawna wykonująca działania pośrednictwa kredytowego występująca w imieniu oraz na pełną i bezwarunkową odpowiedzialność wyłącznie jednego pośrednika kredytowego.

Tabela 1

Pojęcie	Wyjaśnienie
Personel pośrednika kredytowego	a) dowolna osoba fizyczna pracująca na rzecz pośrednika kredytowego, bezpośrednio zaangażowana w czynności objęte niniejszą dyrektywą lub mająca kontakty z konsumentami w trakcie czynności objętych niniejszą dyrektywą; b) dowolna osoba fizyczna pracująca na rzecz wyznaczonego przedstawiciela, która ma kontakty z konsumentami w trakcie czynności objętych niniejszą dyrektywą; c) dowolna osoba fizyczna, która bezpośrednio zarządza osobami fizycznymi, o których mowa w pkt a) oraz b), lub sprawuje nad nimi nadzór.
Usługi doradcze w zakresie kredytów	Oznaczają osobiste rekomendacje przedstawiane konsumentowi w odniesieniu do co najmniej jednej transakcji odnoszącej się do umowy o kredyt, stanowiące usługę odrębną od udzielenia kredytu i od czynności w zakresie pośrednictwa kredytowego.
Niezależny doradca/niezależne doradztwo	Stosowanie terminów niezależne doradztwo lub niezależny doradca przez pośredników kredytowych lub wyznaczonych przedstawicieli świadczących usługi doradcze jest związane ze spełnieniem wymogów: a) pośrednicy kredytowi lub wyznaczeni przedstawiciele świadczący usługi doradcze analizują wystarczająco dużą liczbę umów o kredyt dostępnych na rynku; oraz b) pośrednicy kredytowi lub wyznaczeni przedstawiciele nie otrzymują wynagrodzenia za takie usługi doradcze od jednego kredytodawcy lub większej ich liczby (wymóg ten stosuje się jedynie wówczas, gdy liczba rozważanych kredytobiorców jest mniejsza niż większość na rynku.

Źródło: Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniająca dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010.

Ponadto dla zapewnienia bezpieczeństwa konsumenta wprowadzono obowiązek posiadania przez pośredników kredytowych polisy odpowiedzialności cywilnej lub porównywalnej gwarancji z tytułu prowadzonej działalności. We wrześniu 2014 r. określono, że minimalna kwota pieniężna ww. polisy lub porównywalnej gwarancji powinna wynosić 460 000 EUR dla pojedynczego roszczenia oraz łącznie 750 000 EUR w roku kalendarzowym dla wszystkich roszczeń⁹. Kwoty te będą podlegały weryfikacji co 2 lata. W przepisach europejskich brakuje wytycznych co do zakresu polisy oraz ewentualnych wyłączeń, które będą miały decydujący wpływ na ceny ubezpieczeń (Uryniuk 2014). Ze względu na dotychczasowy brak obowiązku posiadania takiego ubezpieczenia wielką niewiadomą jest poziom składki ubezpieczeniowej za ten typ ubezpieczenia, która będzie musiała być poniesiona przez pośredników kredytowych.

⁹ Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) nr 1125/2014 z dnia 19 września 2014 r. uzupełniające dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących minimalnej kwoty pieniężnej ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanej działalności lub porównywalnej gwarancji, dawanej przez pośredników kredytowych.

Pośrednicy kredytowi i ich wyznaczeni przedstawiciele powinni wymagać od swojego personelu posiadania i aktualizowania odpowiedniego poziomu wiedzy i kompetencji w zakresie opracowywania, oferowania lub zawierania umów o kredyt, a także świadczenia usług pośrednictwa kredytowego lub świadczenia usług doradczych. W przypadku, gdy zawarcie umowy o kredyt obejmuje związaną z nią usługę dodatkową doradztwa kredytowego, wymagane są odpowiednia wiedza i właściwe kompetencje w odniesieniu do takich usług dodatkowych. Wymogi kompetencyjne dotyczą osób uczestniczących w zarządzaniu pośrednikami kredytowymi lub wyznaczonymi przedstawicielami, a minimalny zakres tych wymogów obejmuje odpowiedni poziom kwalifikacji finansowych i ekonomicznych oraz należytą wiedzę w zakresie:

- produktów kredytowych związanych z zakupem nieruchomości mieszkalnych oraz usług dodatkowych, w tym doradztwa finansowego, oferowanych zwykle wraz z produktami kredytowymi;
- przepisów związanych z umowami o kredyt dla konsumentów, w szczególności przepisów związanych z ochroną konsumentów;
- procesu zakupu nieruchomości;
- wyceny zabezpieczenia;
- organizacji i funkcjonowania ksiąg wieczystych;
- znajomości rynku w danym państwie członkowskim;
- standardów etyki biznesu;
- procesu oceny zdolności kredytowej konsumenta lub, w odpowiednich przypadkach, umiejętność oceny zdolności kredytowej konsumenta.

Odpowiedni poziom wiedzy i kompetencji może być określany podstawie formalnych kwalifikacji zawodowych (np. dyplomów, stopni naukowych, szkoleń, testów kompetencji) lub praktycznych kwalifikacji zawodowych, które można określić jako minimalny 5-letni okres przepracowany w dziedzinach związanych z zawieraniem umów o nabycie produktów kredytowych, ich dystrybucją lub pośrednictwem. Po dniu 21 marca 2019 r. ocena odpowiedniego poziomu wiedzy i kompetencji nie będzie mogła być oparta wyłącznie o kryterium praktyczne, tj. 5-letni staży pracy w branży kredytowej.

Usługi doradcze powinny opierać się na właściwym zrozumieniu sytuacji finansowej konsumenta, jego preferencji i celów na podstawie niezbędnych, aktualnych informacji i rozsądnych założeń odnoszących się do ryzyk dotyczących sytuacji osobistej konsumenta w całym okresie obowiązywania umowy o kredyt. Państwa członkowskie powinny mieć możliwość doprecyzowania, w jaki sposób ma być oceniana adekwatność danego produktu w kontekście świadczenia usług doradczych. Państwa członkowskie mogą nałożyć surowsze wymagania dotyczące stosowania przez kredytodawców, pośredników kredytowych lub wyznaczonych przedstawicieli terminów „niezależne doradztwo” lub „niezależny doradca”, w tym zakaz otrzymywania wynagrodzenia od kredytodawcy. W przypadku, gdy pośrednicy kredytowi lub wyznaczeni przedstawiciele świadczą usługi doradcze jako

usługi dodatkowe, struktura wynagrodzenia zaangażowanego personelu powinna pozostawać bez uszczerbku dla ich zdolności do działania w najlepszym interesie konsumenta, a w szczególności nie może być zależna od celów w zakresie sprzedaży. Aby zrealizować ten cel, państwa członkowskie mogą dodatkowo zakazać wypłacania przez kredytodawcę prowizji pośrednikowi kredytowemu.

Jak wskazuje Fundacja Obywatelskiego Rozwoju FOR i Centrum für Europäische Politik (CEP, Centrum Polityki Europejskiej) w swojej analizie dotyczącej dyrektywy hipotecznej, za korzystne rozwiązanie należy uznać w szczególności to, że europejski paszport przyznawany pośrednikom kredytowym pomoże usunąć bariery w transgranicznym pośrednictwie dotyczącym kredytów hipotecznych¹⁰.

3. Doradztwo i pośrednictwo w obszarze kredytów hipotecznych w Polsce

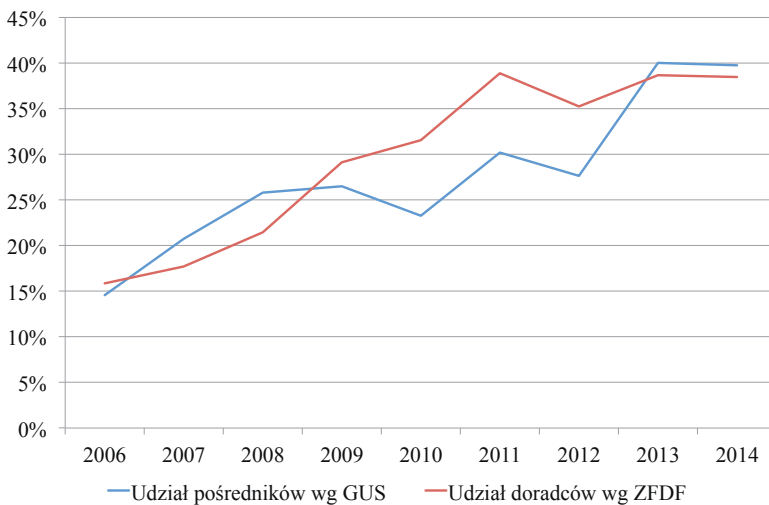
Z uwagi na brak bezpośredniego nadzoru i regulacji działalności pośredników i doradców kredytowych w Polsce, a także brak publicznego rejestru podmiotów zajmujących się taką działalnością, precyzyjna identyfikacja liczby takich podmiotów i zakresu ich działalności natrafia na poważne problemy. Jedynym rejestrem publicznym, na podstawie którego można w przybliżeniu zidentyfikować liczbę podmiotów zajmujących się szeroko pojętym pośrednictwem i doradztwem finansowym, jest REGON. W okresie grudzień 2009 r. – czerwiec 2014 r. liczba podmiotów wykazujących w PKD działalność *Pozostałe pośrednictwo pieniężne* wzrosła z ok. 4,3 tys. do 5,8 tys., a liczba podmiotów wykazujących w PKD *Działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych* z 18,5 tys. do 18,9 tys. To, co charakteryzuje pośrednictwo i doradztwo kredytowe w Polsce, to duża liczba podmiotów oraz koncentracja obrotów rynkowych (większość obrotów przypada na kilkanaście największych podmiotów).

Dostrzegając rosnącą rolę pośredników kredytowych w sprzedaży kredytów bankowych w Polsce, GUS od 2006 r. prowadzi badanie *Działalność przedsiębiorstw pośrednictwa kredytowego*. W latach 2006–2014 liczba podmiotów objętych tym badaniem wzrosła z 33 do 140. Największe podmioty w branży pośrednictwa i doradztwa w obszarze kredytów hipotecznych są zrzeszone w działającym od 2008 r. związku pracodawców – Związku Firm Doradztwa Finansowego. Biorąc pod uwagę dane statystyczne GUS w zakresie pośrednictwa kredytowego w obszarze kredytów hipotecznych, dane statystyczne ZFDF w zakresie sprzedaży kredytów hipotecznych przez członków Związku, a także dane ZBP o wartości kredytów hipotecznych udzielonych przez banki w Polsce, wykonano obliczenia, które przedstawiają znaczenie pośredników i doradców kredytowych w dystrybucji kredytów

¹⁰ Fundacja Obywatelskiego Rozwoju FOR i Centrum für Europäische Politik, *Kredyty hipoteczne. Analiza z dnia 16 maja 2011 r.*, http://www.for.org.pl/upload/File/CEP_analzy/kredytyhipoteczne1.pdf (data dostępu 12.12.2015).

hipotecznych w Polsce. Niezależnie od wykorzystanego źródła dane wskazują, że udział doradców i pośredników kredytowych w Polsce w dystrybucji kredytów hipotecznych wzrósł z ok. 15% w 2006 r. do ok. 40% w 2014 r. (wykres 3).

Wykres 3
Udział pośredników i doradców kredytowych w dystrybucji kredytów hipotecznych w Polsce (w %)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ZBP, GUS oraz danych członków ZFDF.

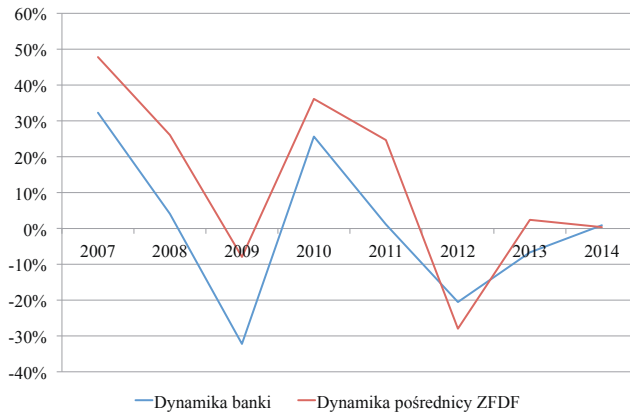
Interesujących wniosków dostarczają również dane o dynamice sprzedaży kredytów hipotecznych przez banki i doradców kredytowych zrzeszonych w ZFDF (obliczenie dynamiki dla danych GUS nie jest możliwe ze względu na zmieniającą się co roku liczbę podmiotów sprawozdających). Jak wynika z wykresu 4 przez większość lat z okresu 2007–2014 dynamika sprzedaży realizowanej przez doradców była wyższa niż w przypadku sektora bankowego. Rola doradców kredytowych wzrastała szczególnie w czasie globalnego kryzysu finansowego (2007–2009) i w okresie pokryzysowym ze względu na zaostrzenie polityki kredytowej banków i wprowadzenie rekomendacji KNF. Jest to tendencja, którą można racjonalnie wyjaśnić – w okresie gorszej dostępności kredytu hipotecznego w Polsce i zwiększenia wymogów dotyczących zdolności kredytowej, w tym w zakresie akceptowania źródeł dochodów, zwrócenie się po pomoc do doradcy kredytowego dawało wyższe prawdopodobieństwo uzyskania kredytu hipotecznego, na drugi plan schodziły wówczas same warunki kredytowania.

Widoczna jest również inna tendencja – kredyty hipoteczne zaciągane przy udziale pośredników kredytowych mają średnio wyższe wartości niż te zaciągane bezpośrednio w bankach, przy czym w miarę upływu czasu różnica ta się zmniejsza i następuje stabilizacja średniej wartości na określonym poziomie (wykres 5).

W sierpniu 2014 r. Związek Banków Polskich i Związek Firm Doradztwa Finansowego, podejmując działania wyprzedzające wdrożenie dyrektywy hipotecznej, przyjęły do stosowania Rekomendację dobrych praktyk dla doradców kredytowych, która powinna być stosowana od 1 września 2014 r. przez podmioty zrzeszone w ZFDF¹¹.

Wykres 4

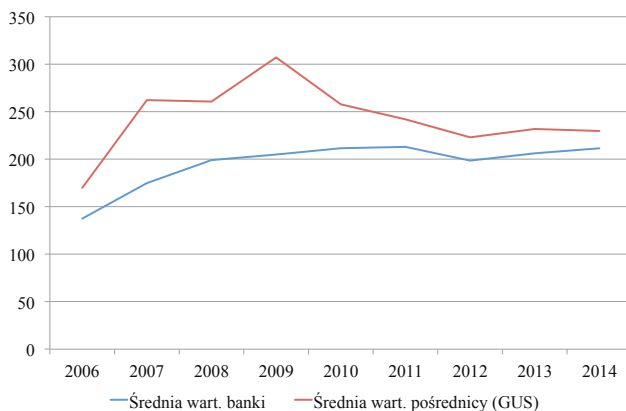
Dynamika sprzedaży kredytów hipotecznych przez banki i pośredników kredytowych (rok poprzedni = 100)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ZBP oraz danych członków ZFDF.

Wykres 5

Średnia wartość kredytów hipotecznych udzielonych przez banki i pośredników kredytowych (w tys. zł)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ZBP oraz danych GUS.

¹¹ Więcej na ten temat: Waliszewski, K. (2015). Standaryzacja w obszarze pośrednictwa i doradztwa kredytowego w Polsce w kontekście działań Związku Banków Polskich i Związku Firm Doradztwa Finansowego. *Konińskie Studia Społeczno-Ekonomiczne*, 2.

4. Implementacja dyrektywy hipotecznej w Polsce – prace i proponowane rozwiązania

W dotychczasowym stanie prawnym do kredytów hipotecznych stosuje się szereg regulacji o charakterze ogólnym, w tym m.in. Prawo bankowe, Kodeks cywilny. Do kredytów hipotecznych do kwoty 255 550 zł stosuje się także niektóre przepisy Ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (tekst jedn. Dz.U. 2014 poz. 1497 ze zm.), odnoszące się do zakresu informacji przedkontraktowej, wymogów formalnych umowy o kredyt oraz sankcji kredytu darmowego (Czugań 2015b). Samo doradztwo i pośrednictwo kredytowe nie są przedmiotem odrębnych regulacji. Jedynie przepisy dotyczące outsourcingu bankowego w Ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (tekst jedn. Dz.U. 2015 poz. 128 ze zm.) odnoszą się do pośrednictwa w sprzedaży kredytów bankowych. Pośrednicy i doradcy kredytowi nie są objęci nadzorem ostrożnościowym i instytucjonalnym ze strony KNF, a jedynie nadzorem UOKiK w sprawach dotyczących relacji z konsumentami. Dość prężnie działają natomiast organizacje samoregulujące rynek pośrednictwa, którymi są:

- związki pracodawców spółek pośrednictwa lub doradztwa finansowego (Konferencja Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce, Związek Firm Doradztwa Finansowego);
- zrzeszenia doradców finansowych będących osobami fizycznymi (Europejska Federacja Doradców Finansowych EFPF Polska jako przedstawiciel na Polskę FECIF¹² oraz EFPF Europe¹³, Fundacja na rzecz Standardów Doradztwa Finansowego w Polsce działająca przy Warszawskim Instytucie Bankowości jako przedstawiciel na Polskę EFPA Europe¹⁴).

Taka samoregulacja branży wydaje się niewystarczająca, wskazana byłaby koregulacja polegająca na włączeniu organizacji samorządowych w stanowienie regulacji dotyczących prowadzenia działalności pośredniczącej i doradczej oraz

¹² FECIF (*The European Federation of Financial Advisers and Financial Intermediaries*) – Europejska Federacja Doradców i Pośredników Finansowych utworzona w 1999 r. dla rozwoju i promocji roli finansowych doradców i pośredników w Europie. FECIF jest niezależną organizacją *non profit* występującą w imieniu doradców i pośredników finansowych z 27 państw członkowskich Unii Europejskiej oraz Szwajcarii i Norwegii. Jest jedyną tego typu organizacją w Europie. Siedziba FECIF mieści się w Brukseli.

¹³ EFPF Europe (*European Federation of Financial Professionals*) – Europejska Federacja Profesjonalistów Finansowych z siedzibą w Bad Homburg jest organizacją o zasięgu europejskim, zajmującą się opracowywaniem standardów w zakresie niezależnego doradztwa finansowego.

¹⁴ EFPA Europe (*European Financial Planning Association*) – Europejska Federacja Planowania Finansowego została utworzona w 2000 r. i jest organizacją zawodową, wyznaczającą standardy zawodowe oraz prowadzącą certyfikację dla planistów i doradców finansowych w Europie, głównie pracujących w bankowości prywatnej i spółkach finansowych z grup kapitałowych banków. Siedziba EFPA Europe mieści się w Barcelonie.

nadzoru nad nią organu państwowego. Ponadto brakuje określenia wymogów w zakresie wiedzy i kompetencji dla osób chcących zajmować się działalnością pośredniczącą lub doradcą w obszarze kredytów hipotecznych. Pośrednicy i doradcy kredytowi nie mają również obowiązku posiadania polisy odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanej działalności.

Aktualny stan regulacji i nadzoru nad rynkiem usług pośrednictwa i doradztwa kredytowego, jak wskazują doświadczenia w Polsce, rodzi ryzyko po stronie klientów związane z korzystaniem z usług podmiotów niedysponujących odpowiednią wiedzą, niestosujących zasad etycznych w świadczeniu usług i nastawionych na maksymalizację prowizji od banków za sprzedaż kredytów hipotecznych. Akordowe systemy prowizyjne w powiązaniu z brakiem odpowiedzialności za trafność rekomendacji doprowadziły do wielu patologii w obszarze sprzedaży kredytów hipotecznych przez podmioty trzecie (m.in. oferowanie kredytów denominowanych w walutach obcych lub indeksowanych do walut obcych, kredytów o wartości przekraczającej potrzeby i możliwości spłaty kredytobiorców (LTV powyżej 100%), często powiązanych z produktami inwestycyjnymi, w tym z długoterminowymi instrumentami ubezpieczeniowo-inwestycyjnymi, obarczonych bardzo wysokimi opłatami administracyjnymi za zerwanie umowy przed terminem. Także negatywny obraz branży pośrednictwa i doradztwa kredytowego, kreowany również przez media, nie służy budowaniu zaufania do niej i wskazuje na potrzebę uregulowania tego obszaru detalicznych usług finansowych w Polsce.

W Polsce ministerstwem odpowiedzialnym za przygotowanie projektu odpowiedniego aktu prawnego oraz za przeprowadzenie konsultacji społecznych w zakresie dyrektywy hipotecznej jest Ministerstwo Finansów. Dlatego w dniu 23 maja 2014 r. przy Radzie Rozwoju Rynku Finansowego, działającej w ramach Ministerstwa Finansów, powołano Grupę Roboczą ds. implementacji dyrektywy hipotecznej. W jej skład weszli m.in. przedstawiciele rządu, KNF, UOKiK, NBP, ZBP, BFG, GPW, BondSpot, Kasy Krajowej SKOK, KPF, PIU, ZFDF. Przewodniczącym Grupy został Minister Finansów.

Grupa Robocza miała na celu przedyskutować zapisy dyrektywy *MCD* pod kątem ich optymalnego wdrożenia do polskiego ustawodawstwa oraz zidentyfikowanie kwestii, które wymagały szczególnej analizy. Zadaniem przedmiotowego gremium było również wstępne wypracowanie propozycji rozwiązań prawnych, na podstawie których przygotowana zostanie ustawa transpozycyjna. Grupa Robocza omówiła wszystkie zagadnienia pozostawione do rozstrzygnięcia państwowym członkowskim w ramach tzw. opcji narodowych w kontekście właściwej implementacji przepisów dyrektywy *MCD* do krajowego porządku prawnego. Efektem prac Grupy Roboczej było przygotowanie rekomendacji do *Projektu założeń projektu ustawy o zmianie ustawy o kredycie konsumenckim oraz ustawy o działalności instytucji pożyczkowych i pośredników kredytowych*. Do czerwca 2016 r. powstały cztery wersje *Projektu założeń* aktu prawnego implementującego dyrektywę hipoteczną do polskiego systemu prawnego:

1. z dnia 6 lutego 2015 r. (*Projekt założeń do projektu ustawy o kredytach związanych z nieruchomościami*);
2. z dnia 18 czerwca 2015 r. (*Projekt założeń do projektu ustawy o zmianie ustawy o kredycie konsumenckim oraz ustawy o działalności instytucji pożyczkowych i pośredników kredytowych*);
3. z dnia 11 września 2015 r. (*Projekt założeń ustawy o działalności instytucji pożyczkowych i pośredników kredytowych, która będzie zakładała również nowelizację ustawy o kredycie konsumenckim*);
4. z dnia 25 maja 2016 r. (*Projekt ustawy o kredycie hipotecznym*).

Początkowo kredyty hipoteczne chciano uregulować w odrębnej ustawie – na co wskazuje pierwszy z projektów (za takim rozwiązaniem opowiedziała się m.in. Konferencja Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce). Następnie implementacja dyrektywy hipotecznej w Polsce miała odbywać się poprzez nowelizację ustawy o kredycie konsumenckim, co miało doprowadzić do zgrupowania przepisów o kredycie konsumenckim i kredycie związanym z nieruchomościami mieszkalnymi w ramach jednej ustawy o kredytach. Za takim rozwiązaniem przemawiała – podkreślana przez Komisję Europejską – taka sama struktura dyrektywy hipotecznej jak dyrektywy o kredycie konsumenckim, której implementację w Polsce stanowi ustawa o kredycie konsumenckim. Jednocześnie działalność instytucji pożyczkowych i pośredników kredytowych miała zostać uregulowana w odrębnej ustawie. Za realizację przepisów ustawy o kredytach konsumenckim i hipotecznym miał być odpowiedzialny UOKiK, a ustawy o działalności instytucji pożyczkowych i pośredników kredytowych – KNF (projekt drugi i trzeci). Ostatecznie zdecydowano się wrócić do pierwszego rozwiązania, o czym świadczy projekt ustawy o kredycie hipotecznym z maja 2016 r.

Badanie empiryczne zostało przeprowadzone na podstawie rozwiązań zaproponowanych w *Projekcie założeń* z dnia 18 czerwca 2015 r. i dlatego ten dokument będzie stanowił w dalszej części opracowania podstawę analizy.

Na KNF zostaną zatem nałożone nowe zadania związane z pełnieniem roli organu rejestrującego i nadzorczego w stosunku do pośredników kredytowych i instytucji niekredytowych oferujących umowy o kredyt, związane z nieruchomościami – zgodnie z proponowanymi rozwiązaniami pośrednictwo kredytów hipotecznych i oferowanie konsumentom pożyczek ze środków własnych będą wymagały zezwolenia KNF. Koszty związane z dopuszczeniem do wykonywania działalności oraz z nadzorem ze strony KNF nad tymi podmiotami mają być w całości pokryte przez te podmioty. Koszty działalności ww. podmiotów będą powiększone z uwagi na konieczność posiadania polisy odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanej działalności. W krótkim okresie może się to przełożyć na wzrost cen kredytów, a w długim okresie powinno podnieść jakość usług kredytowych i zwiększyć konkurencję na rynku kredytodawców i pośredników kredytowych, a w konsekwencji doprowadzić do spadku cen kredytów. KNF jako organ nadzoru będzie odpowiadał za spełnienie wymogów dotyczących wiedzy

i kompetencji personelu, dopuszczenie do działalności pośredników kredytowych, cofnięcie pośrednikom kredytowym dopuszczenia do działalności, nadzór nad pośrednikami i wyznaczonymi pośrednikami. Z kolei organem właściwym w zakresie ochrony konsumenta będzie UOKiK: ustawa nałoży obowiązek współpracy obu organów, tj. KNF i UOKiK na zasadzie wzajemności. Stawkę za sprawowanie nadzoru przez KNF ustalono na poziomie 0,003% sumy przychodów w danym roku związanych z pośrednictwem kredytów hipotecznych. W okresie pierwszych dziesięciu lat od wejścia w życie przepisów koszty nadzoru ponoszone przez pośredników kredytowych i spółki pożyczkowe, które zostaną objęte nadzorem KNF oszacowano na kwotę 19,29 mln zł, przy czym na pośredników kredytowych przypada kwota 2,19 mln zł (0,23 mln rocznie i ½ tej kwoty 2017 r.)¹⁵.

Personel pośredników kredytowych i ich wyznaczonych przedstawicieli zobowiązany będzie do posiadania odpowiedniego poziomu wiedzy i kompetencji w zakresie związanym z umowami o kredyt oraz ich aktualizacji, a ponadto będzie zobligowany do wskazania konsumentowi rejestru, do którego są wpisani oraz do przekazania informacji o prowizji otrzymywanej od kredytodawców i jej wysokości najpóźniej wraz z arkuszem ESIS. Co prawda, dyrektywa *MCD* daje na poziomie państw członkowskich możliwość zakazania pobierania wynagrodzenia prowizyjnego od kredytodawców (początkowo w Polsce zamierzano skorzystać z tego uprawnienia), ale ze względu na fakt, że prowizja za sprzedaż kredytu od banku jest dla pośrednika kredytowego jedynym dochodem – ostatecznie z niego nie skorzystano. Ważnym przepisem dotyczącym sposobu ustalania wynagrodzenia pośredników jest również opracowanie przez pośredników kredytowych takiego systemu motywacyjnego (wynagrodzenie podstawowe, zmienne składniki wynagrodzenia), aby nie był zależny od celów sprzedaży oraz uwzględniał zarządzanie ryzykiem poprzez mierniki obejmujące przestrzeganie wewnętrznych regulacji mających na celu ograniczenie ryzyka oraz przestrzeganie wewnętrznych standardów kredytowych. To rozwiązanie może oznaczać rewolucję w obszarze polityki wynagradzania pośredników kredytowych, w której dominuje prowizja za sprzedaż niepowiązana ze spłacalnością kredytu. Jawność poziomu wynagrodzenia bezpośrednio i pośrednio związanego z umową kredytową, jaką uzyskuje pośrednik, ma służyć budowaniu przejrzystości relacji pośrednik – klient. Prawo konsumenta do żądania od pośrednika kredytowego informacji o różnicach w wysokości prowizji uzyskiwanych od poszczególnych kredytodawców powinno zwiększyć obiektywność porad. Ponadto wyznaczeni przedstawiciele będą mieli obowiązek ujawnić pośrednika kredytowego, na rzecz którego działają.

Istotnym do spełnienia wymogiem dla personelu pośredników kredytowych, ich wyznaczonych przedstawicieli oraz osób nimi zarządzających będzie konieczność spełnienia minimalnych wymogów dotyczących wiedzy i kompetencji. Do 21 marca

¹⁵ Ministerstwo Finansów, Test regulacyjny z dnia 11.09.2015 r. do Projektu założeń ustawy o działalności instytucji pożyczkowych i pośredników kredytowych, która będzie zakładała również nowelizację ustawy o kredycie konsumenckim z dnia 18.06.2015 r.

2019 r. warunek posiadania odpowiedniej wiedzy i kompetencji będzie spełniony przy posiadaniu minimum 5-letniego doświadczenia praktycznego lub posiadania wykształcenia o profilu ekonomicznym bądź prawniczym, przy czym pracodawca będzie mógł zróżnicować w zależności od stanowisk i ustanowić bardziej rygorystyczne zasady weryfikacji kompetencji – wówczas opracuje opisy stanowisk i wymogi co do wiedzy i kompetencji. Po 21 marca 2019 r. wymóg będzie poszerzony o co najmniej jednokrotny udział w szkoleniach z blokami tematycznymi wskazanymi w załączniku nr III do dyrektywy, potwierdzony stosownymi dokumentami. Wymóg ten będzie dotyczył personelu pośredników kredytowych, a także osób zarządzających pośrednikami kredytowymi i wyznaczonymi przedstawicielami.

W zakresie doradztwa kredytowego i usług doradczych proponuje się skorzystanie z uprawnień państwa członkowskiego zapisanych w dyrektywie i zakazania stosowania terminu „doradca kredytu hipotecznego” i „doradztwo w zakresie kredytów hipotecznych”, gdy usługi takie są świadczone przez kredytodawcę, powiązanych pośredników kredytowych lub ich przedstawicieli. Podmioty świadczące usługi doradcze powinny używać nazewnictwa „doradca kredytu hipotecznego” lub „niezależny doradca kredytu hipotecznego”, a warunki doradztwa niezależnego proponuje się przenieść wprost z dyrektywy. Obowiązki dopuszczenia pośredników kredytowych oraz wyznaczonych przedstawicieli do działalności proponuje się przenieść wprost z dyrektywy. Jest to posiadanie polisy OC lub porównywalnej gwarancji bankowej, posiadanie nieposzlakowanej opinii potwierdzonej odpowiednimi dokumentami (m.in. pełna zdolność do czynności prawnych, niekaralność za przestępstwa przeciwko mieniu, dokumentom, przestępstwa gospodarcze, fałszowanie pieniędzy, papierów wartościowych, znaków urzędowych, za składanie fałszywych zeznań oraz za przestępstwa skarbowe i brak orzeczeń o upadłości). Warunki te musi spełnić przedsiębiorca prowadzący jednoosobową działalność, wszyscy członkowie zarządu oraz właściciele spółki. Ponadto do wydania decyzji KNF w zakresie dopuszczenia do wykonywania działalności pośredniczącej w obszarze kredytów mieszkaniowych wymagany jest odpowiedni poziom wiedzy i kompetencji opisany wyżej. Podmiot taki podlega wpisowi do rejestru prowadzonego przez KNF i dostępnego publicznie na stronie internetowej. W przypadku powiązanych pośredników kredytowych, działających tylko na rzecz, pełną i bezwarunkową odpowiedzialność jednego kredytodawcy, zakłada się uzyskiwanie dopuszczenia do wykonywania działalności za jego pośrednictwem. To na kredytodawcy będzie ciążyła odpowiedzialność za przestrzeganie przez pośrednika ustawy o kredytach oraz zapewnienia określonego poziomu wiedzy i kompetencji. Z kolei wyznaczeni przedstawiciele uzyskują dopuszczenie do działalności za pośrednictwem zarejestrowanego przez KNF pośrednika kredytowego, który zgłasza do rejestru swoich przedstawicieli. Nadzór nad wyznaczonymi przedstawicielami, posiadania polisy ubezpieczeniowej OC, a także zapewnienia wymaganego poziomu wiedzy i kompetencji będzie pełniony w ramach nadzoru KNF nad pośrednikiem kredytowym. Pośrednik dopuszczony do działalności będzie mógł działać na terenie całej UE.

5. Dyrektywa hipoteczna a teoria regulacji

Teorię regulacji można przedstawić jako działania państwa w celu realizacji nadrzędnego interesu publicznego i korygowania wad rynku (ang. *market failures*), które ograniczają sprawność mechanizmu rynkowego. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 7 Ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o świadczeniu usług na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. 2016 poz. 893 ze zm.) nadrzędny interes publiczny to wartość podlegająca ochronie, w szczególności porządek publiczny, bezpieczeństwo publiczne, zdrowie publiczne, utrzymanie równowagi finansowej systemu zabezpieczenia społecznego, **ochrona konsumentów**, usługobiorców i pracowników, uczciwość w transakcjach handlowych, zwalczanie nadużyć, ochrona środowiska naturalnego i miejskiego, zdrowie zwierząt, własność intelektualna, cele polityki społecznej i kulturalnej oraz ochrona narodowego dziedzictwa historycznego i artystycznego (Ofiarski 2013).

Jedną z przyczyn niesprawności rynku może być asymetria informacji, która jest poważnym problemem na rynku finansowania hipotecznego. Regulacja przez państwo określonego obszaru aktywności gospodarczej jest ograniczeniem konstytucyjnej zasady wolności gospodarczej wyrażonej w art. 22 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. 1997 Nr 78 poz. 483) i ma na celu ochronę ważnego interesu publicznego oraz może być dokonane jedynie w drodze ustawy. Ważnym interesem publicznym może być bezpieczeństwo finansowe konsumentów w skali mikroekonomicznej oraz stabilność finansowa w skali makroekonomicznej. Dlatego celem regulacji konsumenckich jest ochrona konsumenta jako słabszej strony stosunków prawnych z przedsiębiorcami – profesjonalistami. Ponadto konieczność ograniczenia swobody działalności gospodarczej jest uzasadniona, jeżeli ustanowione ograniczenia są zgodne z zasadą proporcjonalności, a więc: środki zastosowane przez prawodawcę powinny doprowadzić do zamierzonych celów; muszą one być niezbędne do ochrony interesu, z którym są powiązane; ich efekty muszą pozostawać w proporcji do ciężarów nakładanych na dany podmiot (Kasiewicz, Kurkliński, Szpringer 2014). Według ekonomicznej teorii regulacji G. Stiglera jako jednej z teorii wyboru publicznego, należy określić, kto odnosi korzyści z regulacji, kto ponosi koszty regulacji, jaką formę regulacja przybiera oraz jak regulacja wpływa na efektywną alokację zasobów. W przypadku dyrektywy hipotecznej bezpośrednie korzyści odnoszą konsumenci jako finalni beneficjenci, ale należy wskazać również, że uporządkowanie rynku pośrednictwa kredytowego służy samym pośrednikom kredytowym poprzez wyeliminowanie z rynku podmiotów nierzetelnych, które podważają zaufanie publiczne do nich.

W przypadku dyrektywy hipotecznej dla osiągnięcia zakładanych celów ochrony interesu publicznego, wykorzystuje się zróżnicowane instrumenty regulacyjne, m.in.:

- tworzenie barier wejścia do branży, poprzez określenie wymogów dopuszczenia do wykonywania działalności pośredników kredytowych, ich przedstawicieli

i zarządzających m.in. w zakresie wiedzy, kompetencji, posiadania polisy OC z tytułu prowadzonej działalności;

- wprowadzenie nadzoru finansowego – nadzoru mikroostrożnościowego nad pośrednikami kredytowymi i prowadzenie przez KNF rejestru podmiotów wykonujących działalność w zakresie pośrednictwa hipotecznego i jego publiczne udostępnienie.

W ochronie konsumenta na rynku usług finansowych ważną rolę będzie odgrywało uregulowanie kwestii doradztwa finansowego. Konieczna jest reforma doradztwa w kierunku jego wyodrębnienia i oddzielenia od usługodawców, a nawet poddania nadzorowi ze strony państwa. Nie można bowiem obsługi klienta, samej w sobie, traktować w kategoriach doradztwa, gdyż jej głównym celem jest sprzedaż produktu finansowego. Klient powinien rozumieć, na czym polega istota danego produktu, a do tego nie wystarczy tylko informacja. Osobisty kontakt wraz z doradztwem online oraz mobilnym tworzą łącznie trzy wymiary warunków dla doradztwa. Rozważa się zakaz pobierania prowizji w toku tak rozumianego doradztwa finansowego, aby wykluczyć doradzanie klientom produktów tylko dlatego, że dają one wysokie prowizje (fałszywe doradztwo). Biorąc pod uwagę istniejące lub dopiero projektowane regulacje, najbardziej prawdopodobne jest współistnienie doradztwa honoraryjnego (ang. *fee*) i prowizyjnego (ang. *commissions*). Konsument powinien swobodnie rozstrzygać, z którego chciałby skorzystać (Szpringer 2015).

6. Wyniki badania spółek zrzeszonych w ZFDF na temat przewidywanego wpływu dyrektywy hipotecznej na branżę doradztwa finansowego w Polsce

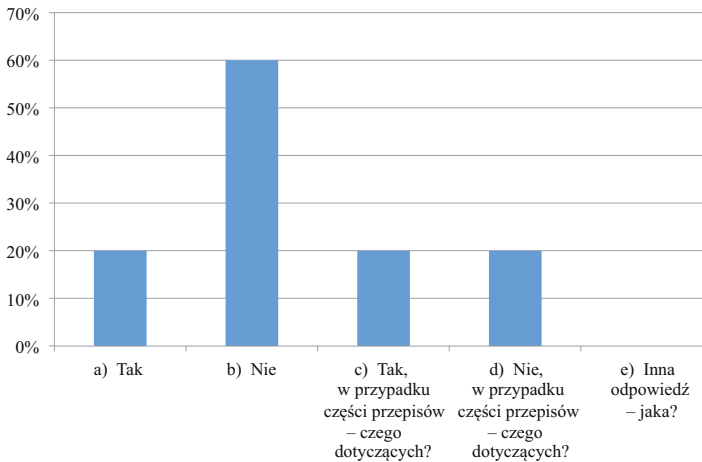
W celu zapoznania się z opiniami największych spółek zajmujących się doradztwem i pośrednictwem kredytów hipotecznych na temat przewidywanego wpływu dyrektywy hipotecznej na branżę doradztwa kredytowego przeprowadzono badanie empiryczne wśród członków zrzeszonych w ZFDF, metodą ankiety pocztowej, tj. techniką ankiety e-mailowej kierowanej do poszczególnych spółek. Badanie odbyło się w okresie wrzesień–październik 2015 r. Ankiety rozesłano do siedmiu spółek, odpowiedzi otrzymano od sześciu: Open Finance, Home Broker, Dom Kredytowy Notus, Gold Finance, Aspiro, Doradcy24. Oznacza to zwrotność na poziomie 86%, co należy uznać za wskaźnik zadowolający i pozwalający na wnioskowanie i generalizowanie wyników na wszystkie spółki zrzeszone w ZFDF. Jedynie spółka Expander Advisors nie odesłała ankiety. Biorąc pod uwagę udział podmiotów, które udzieliły odpowiedzi w sprzedaży kredytów hipotecznych przez członków ZFDF, ogółem według danych za II półrocze 2015 r. jest to 70%, a udział w sprzedaży kredytów hipotecznych w Polsce jest to 27%.

Pierwsze pytanie ankietowe dotyczyło ogólnej oceny dyrektywy hipotecznej dla rozwoju rynku finansowania hipotecznego w Polsce (wykres 6). Aż 60% pod-

miotów wskazało odpowiedź negatywną, a jedynie 20% odpowiedź pozytywną. W przypadku jednego podmiotu (20%) wskazał on, że działanie dyrektywy będzie pozytywne za wyjątkiem przepisów informacyjnych. Klienci w informatorach zobaczą całą masę informacji, której nie będą rozumieli i to będzie stwarzało możliwości dla nieuczciwych sprzedawców.

Wykres 6

Czy uważa Pan/Pani, że wprowadzenie przepisów dyrektywy hipotecznej w Polsce będzie korzystne dla rozwoju rynku finansowania hipotecznego?



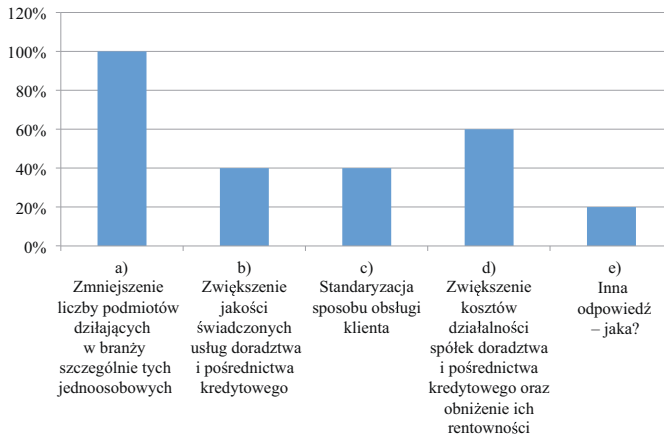
Drugie pytanie ankietowe dotyczyło potencjalnych skutków dyrektywy hipotecznej dla branży doradztwa i pośrednictwa kredytowego (wykres 7). Jak wskazali wszyscy ankietowani (100%), nastąpi zmniejszenie liczby podmiotów na rynku, szczególnie tych jednoosobowych. Druga według ważności odpowiedź z udziałem 60% wskazuje, że wzrosną koszty prowadzenia działalności spółek doradztwa i pośrednictwa kredytowego oraz obniżenie ich rentowności. Ponadto 40% badanych wskazało jednocześnie na 2 odpowiedzi – (1) zwiększenie jakości świadczonych usług doradztwa i pośrednictwa kredytowego oraz (2) standaryzacja sposobu obsługi klienta. Jako ostatnią odpowiedź z udziałem 20% wskazano, że nic się nie zmieni. Ze względu na liczne wymagania stawiane pośrednikom najprawdopodobniej nastąpi konsolidacja branży. Jakość świadczonych usług będzie wyższa, ale odbije się to na cenie usługi. Koszty nowych regulacji przypuszczalnie zostaną przeniesione na finalnego klienta poprzez podwyższenie cen produktów finansowych przez instytucje finansowe.

Trzecie pytanie zadane ankietowanym dotyczyło wprowadzenia obowiązku posiadania polisy OC przez pośredników kredytowych i ich przedstawicieli z tytułu prowadzonej działalności (wykres 8). Pierwsze według ważności wskazanie z udziałem 60% dotyczyło równocześnie dwóch odpowiedzi – (1) zwiększy koszty prowadzenia działalności w obszarze pośrednictwa i doradztwa kredytowego oraz

(2) nie wpłynie w żaden sposób na bezpieczeństwo konsumentów. Jako drugie wskazanie z udziałem 40% podano również 2 odpowiedzi – (1) poprawi bezpieczeństwo klientów instytucji finansowych oraz (2) zmniejszy liczbę podmiotów działających w branży pośrednictwa i doradztwa kredytowego.

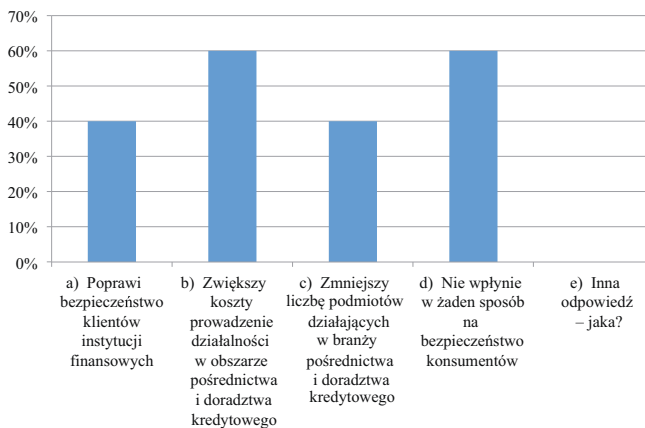
Wykres 7

Jakie przewidywane skutki dla branży doradztwa i pośrednictwa kredytowego wywoła wprowadzenie przepisów dyrektywy hipotecznej w Polsce?



Wykres 8

Wprowadzenie przez dyrektywę hipoteczną obowiązku posiadania polisy OC przez pośredników kredytowych i ich przedstawicieli

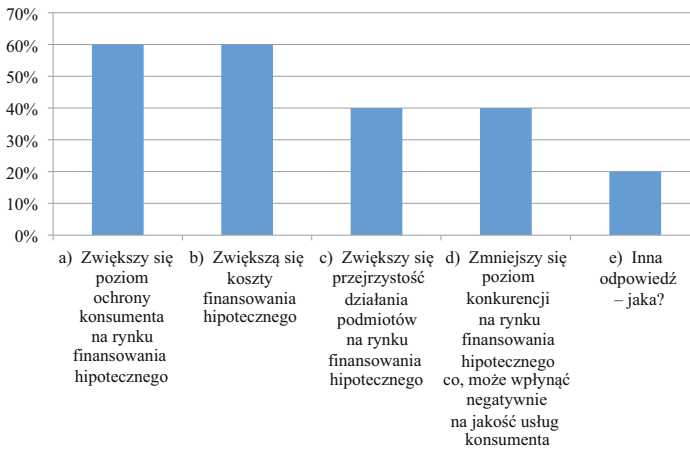


Czwarte pytanie ankietowe dotyczyło potencjalnych skutków dyrektywy hipotecznej dla klientów korzystających z usług pośredników i doradców kredytowych (wykres 9). Najwięcej wskazań odpowiedzi z udziałem 60% dotyczyło równocześnie dwóch wariantów odpowiedzi – (1) zwiększy się poziom ochrony

konsumenta na rynku finansowania hipotecznego oraz (2) zwiększą się koszty finansowania hipotecznego. Zgodnie z zasadą ekonomicznej analizy prawa za dodatkową ochronę zapłaci jej beneficjent – w tym przypadku konsument. Drugi w kolejności odsetek wskazań (40%) dotyczył równocześnie również 2 wariantów odpowiedzi – (1) zwiększy się przejrzystość działania podmiotów na rynku finansowania hipotecznego oraz (2) zmniejszy się poziom konkurencji na rynku finansowania hipotecznego, co może wpłynąć negatywnie na jakość usług dla konsumenta. Ostatnia odpowiedź z udziałem 20% wskazywała, że nic się nie zmienia.

Wykres 9

Jakie skutki będą miały przepisy dyrektywy hipotecznej dla klientów korzystających z usług pośredników i doradców kredytowych?



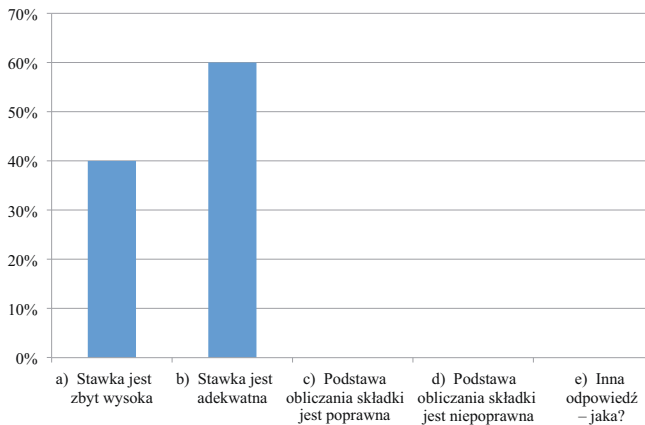
Piąte pytanie dotyczyło wysokości i podstawy obliczania kosztów nadzoru na rzecz KNF pobieranych od pośredników kredytowych i ich wyznaczonych przedstawicieli (wykres 10). 60% respondentów wskazało, że poziom stawki jest odpowiedni, a 40% badanych, że jest za wysoki. Jednocześnie respondenci nie wypowiedzieli się co do podstawy obliczania składki, jaką są przychody ze sprzedaży kredytów hipotecznych.

Kolejne pytanie ankietowe dotyczyło obowiązku ujawniania wysokości wynagrodzenia, jakie uzyskują pośrednicy i doradcy kredytowi od banków, oraz prawa konsumenta do domagania się ujawnienia różnic w wysokości otrzymywanych prowizji i wpływu tych obowiązków na rozwój branży doradztwa i pośrednictwa (wykres 11). Najwięcej, bo aż 80% ankietowanych, wskazało, że nie jest możliwe podanie dokładnej kwoty wynagrodzenia ze względu na jego skomplikowaną konstrukcję uzależnioną od wielu zmiennych. Znaczna część wynagrodzenia jest wypłacana za wykonanie określonych wolumenów sprzedażowych w kwartale/półroczu, tak więc w momencie wykonywania usługi dla klienta pośrednik lub doradca kredytowy dysponuje wglądem jedynie w stawkę podstawową. Jednocześnie

ujawnianie wysokości wynagrodzenia negatywnie wpływa na branżę. Przykładowo, klient – wiedząc o stawce – może próbować skontaktować się z bankiem bezpośrednio i prosić o lepsze warunki swojego kredytu. Druga odpowiedź z udziałem 20% została udzielona aż na trzy warianty odpowiedzi – (1) będzie to budowało przejrzystość relacji z klientem, (2) będzie miało negatywny wpływ na działalność pośredników kredytowych oraz (3) znikną firmy nierzetelne i nieuczciwe.

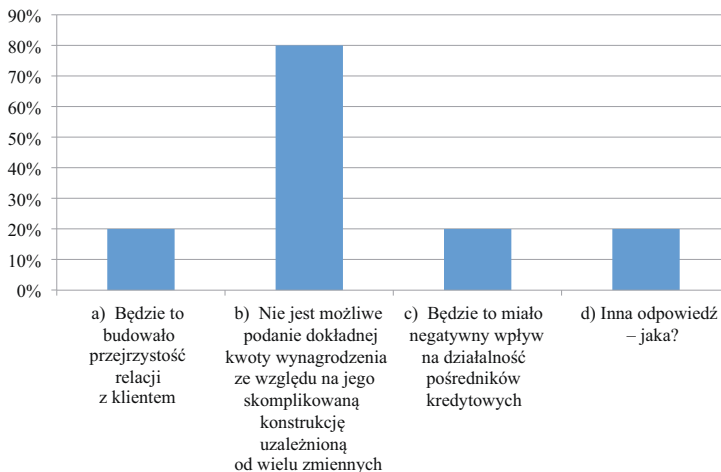
Wykres 10

Jaką ma Pani/Pan opinię na temat wysokości i podstawy obliczania kosztów nadzoru na rzecz KNF pobieranych od pośredników kredytowych i ich wyznaczonych przedstawicieli?



Wykres 11

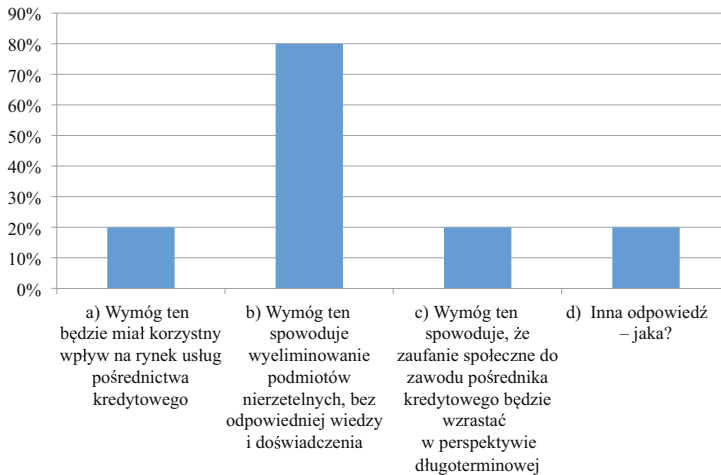
Czy uważa Pan/Pani za pozytywne dla rozwoju branży doradztwa i pośrednictwa kredytowego ujawnianie wysokości wynagrodzenia przez pośredników i doradców kredytowych?



Ostatnie pytało dotyczyło oceny przez spółki doradztwa kredytowego wpływu wprowadzenia wymogów w zakresie wiedzy i kompetencji dla pośredników kredytowych, ich przedstawicieli oraz osób zarządzających nimi w podziale na okres przejściowy i docelowy (wykres 12). Aż 80% ankietowanych wskazało, że wymóg ten spowoduje wyeliminowanie podmiotów nierzetelnych bez odpowiedniej wiedzy i doświadczenia. Aż 40% badanych wskazało, że sprawdzanie wymogów kompetencyjnych będzie fikcją na wzór branży ubezpieczeniowej. Natomiast 20% badanych wskazało jednocześnie 2 odpowiedzi – (1) wymóg ten będzie miał korzystny wpływ na rynek usług pośrednictwa kredytowego oraz (2) wymóg ten spowoduje, że zaufanie społeczne do zawodu pośrednika kredytowego będzie wzrastać w perspektywie długoterminowej.

Wykres 12

Jak ocenia Pan/Pani wprowadzenie wymogów w zakresie wiedzy i kompetencji dla pośredników kredytowych, ich przedstawicieli oraz osób zarządzających nimi?



Biorąc pod uwagę wyniki badania empirycznego, należy również dokonać ich interpretacji z punktu widzenia finalnych beneficjentów dyrektywy hipotecznej, czyli konsumentów. To, co podmioty pośrednictwa i doradztwa kredytowego mogą w pewnych przypadkach i odniesieniu do określonych obszarów ich działalności uznawać za negatywne dla konsumentów, może oznaczać zmiany pozytywne. Dominujący odsetek negatywnych odpowiedzi ankietowanych (60%) dotyczący wpływu dyrektywy *MCD* na rozwój rynku finansowania hipotecznego może wynikać z obawy podmiotów przed zmianą ich *status quo* i wzrostem kosztów działalności. Generalnie nowe przepisy zwiększą ochronę konsumenta na rynku kredytowania hipotecznego. Podobną interpretację można zastosować do pytania dotyczącego obowiązkowego ubezpieczenia OC pośredników finansowych. Badane podmioty oceniły, że ubezpieczenie to zwiększy koszty ich działania, a z drugiej

strony nie wpłynie w żaden sposób na bezpieczeństwo konsumentów. Jednak dla konsumentów ubezpieczenie takie jest fundamentalnym elementem bezpieczeństwa w relacji bank – pośrednik i doradca kredytowy, ponieważ praktyki pośrednictwa i doradztwa finansowego związane z nieobiektywną poradą i złą sprzedażą (ang. *mis-selling*) kredytu hipotecznego były nie tylko w Polsce, lecz także w wielu innych krajach UE dość powszechne. Polisa OC może dyscyplinować działalność pośredników i doradców kredytowych ze względu na regres zakładu ubezpieczeń w stosunku do tych podmiotów w przypadku nierzetelności ich działań. Odpowiedzi na kolejne pytanie potwierdzają tylko wyciągnięte wcześniej wnioski. Aż 60% ankietowanych wskazało, że dyrektywa hipoteczna zwiększy ochronę konsumenta na rynku finansowania hipotecznego i tyle samo, że zwiększy koszty tego finansowania. W teorii regulacji konsumenckich pojawia się pytanie, jakie będą koszty wprowadzenia nowych regulacji chroniących konsumenta i kto te koszty pokryje. W związku z tym, że finalnym beneficjentem regulacji jest konsument, instytucje finansowe obciążone kosztami i dodatkowymi obowiązkami w stosunku do konsumentów w przypadku, gdy jest to możliwe, przerzucają dodatkowe koszty na konsumentów. Większość badanych podmiotów (80%) pozytywnie oceniło wprowadzane przez dyrektywę hipoteczną minimalne wymogi co do wiedzy i kompetencji w odniesieniu do pośredników kredytowych, ich przedstawicieli i zarządzających nimi, bo spowoduje to wyeliminowanie podmiotów nierzetelnych i nieprzygotowanych do prowadzenia działalności w tym obszarze.

Zakończenie

Wyniki badania empirycznego jednoznacznie wskazują, że implementacja dyrektywy hipotecznej prawdopodobnie zmieni zasady działania w obszarze pośrednictwa i doradztwa kredytowego w odniesieniu do kredytów hipotecznych w Polsce. Nadzór KNF nad pośrednikami kredytowymi i jego koszty, prowadzenie rejestru podmiotów dopuszczonych do działalności w obszarze pośrednictwa kredytowego, wymóg posiadania polisy odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności, a także wprowadzenie wymogów co do wiedzy i kompetencji osób zajmujących się pośrednictwem i doradztwem kredytowym oraz zarządzających spółkami pośrednictwa i doradztwa kredytowego przypuszczalnie zwiększą koszty prowadzonej działalności w tym obszarze, a w konsekwencji doprowadzą do obniżenia rentowności ich działalności. Drugim ważnym skutkiem wprowadzonych regulacji będzie konsolidacja branży doradztwa i pośrednictwa kredytowego, ponieważ małe, jednoosobowe działalności gospodarcze nie będą w stanie spełnić wszystkich rygorystycznych wymogów. Konsolidacja najpewniej odbędzie się poprzez zrzeszanie się mniejszych podmiotów w sieci partnerskie należące do ogólnopolskich spółek o ugruntowanej pozycji na rynku, co spowoduje ilościową konsolidację branży, przy nadal wysokiej koncentracji sprzedaży przez

wiodące podmioty ogólnopolskie zrzeszone w ZFDF. Kolejną ważną korzyścią wprowadzenia dyrektywy hipotecznej będzie przypuszczalnie wyeliminowanie podmiotów nieuczciwych, bez odpowiedniej wiedzy i doświadczenia, co może się odbyć z korzyścią dla bezpieczeństwa finansowego konsumentów, którzy nie dysponują na tyle szeroką i fachową wiedzą, aby określić, czy podmiot oferujący swoje usługi w zakresie pośrednictwa i doradztwa kredytowego jest profesjonalistą. W opinii badanych podmiotów faktyczny poziom ochrony konsumenta się nie zmieni, a konsumenci będą musieli za dodatkową ochronę zapłacić w postaci w wyższego kosztu finansowania hipotecznego. W opinii większości badanych podmiotów zmiany wprowadzone dyrektywą hipoteczną przypuszczalnie wpłyną niekorzystnie na rynek finansowania hipotecznego w Polsce, jakkolwiek zmiany takie były oczekiwane zarówno przez klientów tych instytucji, środowisko naukowe, jak i instytucje finansowe współpracujące z sieciami pośredników i doradców przy dystrybucji kredytów hipotecznych. W horyzoncie długoterminowym zmiany wprowadzone dyrektywą hipoteczną będą tworzyły ramy instytucjonalno-prawne do odbudowania zaufania społecznego do pośredników i doradców kredytowych, które po współczesnym kryzysie finansowym należą do historycznie najniższych. Oddzielenie pośrednictwa od doradztwa kredytowego pozytywnie wpłynie szczególnie na rozwój tego drugiego. Warto dodać, że na regulacje wprowadzane przed dyrektywę hipoteczną nakładają się równolegle implementowane przepisy prawne dotyczące sektora bankowego, sektora ubezpieczeń i funduszy inwestycyjnych, które kreują nowe warunki działania i wyzwania dla instytucji finansowych jako dostawców produktów dla pośredników i doradców finansowych. Regulacje prawne należą do najważniejszych wyzwań, z którymi w przyszłości będą musiały poradzić sobie instytucje finansowe. Według stanu na koniec czerwca 2016 r. wiadomo, że termin wdrożenia dyrektywy hipotecznej w Polsce (marzec 2016 r.) nie został dotrzymany.

Bibliografia

- Czugan, M., *Kredyty hipoteczne wkrótce z dedykowaną ustawą*, 2015a. Pobrane z: <https://kpf.pl/kredyty-hipoteczne-wkrotce-z-dedykowana-ustawa/> (data dostępu 6.10.2015).
- Czugan, M., *Regulacje polskie i europejskie. Nowe obowiązki dla sektora pośrednictwa*, I Kongres Pośrednictwa Finansowego, 24 września 2015 r., Warszawa 2015b.
- Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/48/WE z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki oraz uchylająca dyrektywę Rady 87/102/EWG.
- Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniająca dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010.

- Fundacja Obywatelskiego Rozwoju FOR i Centrum für Europäische Politik, *Kredyty hipoteczne. Analiza z dnia 16 maja 2011 r.*, 2011. Pobrane z: http://www.for.org.pl/upload/File/CEP_analzy/kredytyhipoteczne1.pdf (data dostępu 12.12.2015).
- GREEN PAPER *Mortgage Credit in the EU*, Brussels, 19.7.2005, COM(2005) 327 final.
- European Mortgage Federation, *Hypostat 2015. A review of Europe's mortgage and housing market*.
- Kasiewicz, S., Kurkliński, L., Szpringer, W., *Zasada proporcjonalności. Przełom w ocenie regulacji*, ALTERUM Ośrodek Badań i Analiz Systemu Finansowego Zakład WARSZAWSKIEGO INSTYTUTU BANKOWOŚCI, Warszawa 2014.
- Meluch, B., *Odpowiedzialne kredytowanie i odpowiedzialne korzystanie z kredytów hipotecznych – inicjatywa Komisji Europejskiej*, 2010. Pobrane z: http://www.alebank.pl/index.php?option=com_content&view=article&id=7561:rynek-finansowania-nieruchomoci-odpowiedzialne-kredytowanie-i-odpowiedzialne-korzystanie-z-kredytow-hipotecznych-inicjatywa-komisji-europejskiej&catid=384:fn-201007-09-lipiec-wrzesnie-2010 (data dostępu 12.12.2015).
- Ofiarski Z., *Prawo bankowe: komentarz*, Wolters Kluwer, Warszawa 2013.
- DG Internal Market, *The Integration of the EU Mortgage Credit Markets*, Report of the Forum Group on Mortgage Credit, December 2004.
- Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) nr 1125/2014 z dnia 19 września 2014 r. uzupełniające dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących minimalnej kwoty pieniężnej ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanej działalności lub porównywalnej gwarancji, dawanej przez pośredników kredytowych.
- London Economics and Achim Dübel (Finpolconsult) in association with institut für finanzdienstleistungen e.V. (iff), *Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit. Final report*, November 2009.
- Szpringer, W., *Konsument na rynku usług consumer finance (ekonomia – prawo – etyka)*, „Prakseologia i Zarządzanie. Zeszyty Naukowe Towarzystwa Naukowego Prakseologii” 2015, nr 2.
- Szramowski, P., *Dyrektywa o kredycie hipotecznym i rynek pośrednictwa kredytowego*. Prezentacja na Kongres Consumer Finance, Warszawa, 12 grudnia 2013 r.
- Ministerstwo Finansów, Test regulacyjny z dnia 11.09.2015 r. do Projektu założeń ustawy o działalności instytucji pożyczkowych i pośredników kredytowych, która będzie zakładała również nowelizację ustawy o kredycie konsumenckim z dnia 18.06.2015 r.
- Uryniuk, J., *Pośrednicy kupią ubezpieczenia OC*, „Dziennik Gazeta Prawna” z 27 sierpnia 2014 r.
- Waliszewski, K., *Standaryzacja w obszarze pośrednictwa i doradztwa kredytowego w Polsce w kontekście działań Związku Banków Polskich i Związku Firm Doradztwa Finansowego*, „Konińskie Studia Społeczno-Ekonomiczne” 2015, nr 2.
- White paper on the integration of EU mortgage credit markets* {SEC(2007) 1683} {SEC(2007) 1684} /* COM/2007/0807 final */.
- Zombirt, J., *Przed nową dyrektywą o kredycie hipotecznym*, „Rynek Terminowy” 2005, nr 1.

Słowa kluczowe: dyrektywa hipoteczna, pośrednictwo kredytowe, doradztwo kredytowe

The expected impact of the Mortgage Credit Directive on credit intermediation and advisory services market in Poland – theoretical and empirical study

Summary

The article presents the assumptions of the Mortgage Credit Directive and their expected and potential impact on the market of intermediation services and financial advisory services in the area of mortgage credit in Poland. Due to the far-reaching changes recorded in the MCD its impact on the market counseling and credit intermediation in the field of mortgage loans will be significant. This is indicated by the results of author's empirical research presented in this article.

Keywords: Mortgage Credit Directive, credit intermediation, credit counseling