

**Stanowisko Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego w sprawie zakazu wynagradzania pośredników kredytowych przez kredytodawców przewidzianego w projekcie ustawy o kredycie konsumenckim oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami**

Urząd Komisji Nadzoru Finansowego uczestniczy w prowadzonych od wielu miesięcy pracach nad projektem ustawy o kredycie konsumenckim oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami. Ustawa ta stanowi wdrożenie do krajowego porządku prawnego dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami i zmieniającej dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 (Dyrektywa MCD). Obecnie rozpoczął się etap prac parlamentarnych, podczas którego pojawia się szereg uwag dotyczących sformułowania projektu przewidującego zakaz wynagradzania pośredników kredytowych przez kredytodawców. Kwestia ta jest także podnoszona w artykułach prasowych.

Jednym z celów regulacyjnych realizowanych przez KNF jest zapewnienie wysokiej jakości portfeli kredytów hipotecznych budowanych przez banki, co leży w interesie nie tylko banków, ale także wszystkich innych uczestników rynku nieruchomości, jak również gospodarki. Podejmowane przez KNF działania są ukierunkowane na stworzenie solidnych fundamentów dla rozwoju rynku instrumentów dłużnych opartych o jednorodne portfele kredytów mieszkaniowych. Zważywszy na negatywne doświadczenia ostatniego światowego kryzysu finansowego, którego źródeł należy upatrywać we wzroście wolumenu udzielanych w USA kredytów hipotecznych o niskiej jakości, warunkiem sukcesu rozwoju tego rynku jest tworzenie wystandaryzowanych portfeli kredytowych o wysokiej jakości, co ułatwia oszacowanie ryzyka.

Mając powyższe na uwadze, jak również w celu ograniczenia możliwości wystąpienia w Polsce negatywnych zjawisk o charakterze systemowym, UKNF już na wczesnym etapie prac legislacyjnych nad projektem ustawy postulował wprowadzenie zakazu wynagradzania pośredników kredytowych przez kredytodawców. Należy podkreślić, iż Stały Komitet Rady Ministrów w dniu 8 grudnia 2016 r., przychyłając się do argumentacji przedstawionej przez UKNF, rekomendował Radzie Ministrów wprowadzenie tego zakazu do projektu.

W konsekwencji, postulat został uwzględniony w projekcie ustawy z dnia 22 grudnia 2016 r.

Biorąc pod uwagę argumenty formułowane przez podmioty podające krytykę treść projektu ustawy w tym obszarze, istotę omawianej kwestii dla zrównoważonego rozwoju rynku kredytu hipotecznego w Polsce oraz ryzyka zarówno dla kredytodawców, jak i ich klientów, jakim jest rezygnacja z tego rozwiązania, UKNF pragnie odnieść się do najczęściej podnoszonych zarzutów dotyczących projektowanego rozwiązania.

### **Główne zarzuty zostały zaprezentowane kursywą, komentarze stanowią wyraz stanowiska**

#### **UKNF:**

1. *„Współpraca pomiędzy pośrednikami, a bankami opiera się zwykle o umowy outsourcingu – banki przenoszą na nich wewnętrzne procesy. Zniknięcie pośredników i przejęcie ich zadań z powrotem przez banki może oznaczać wzrost kosztów dla klientów (...) Po zmianie, wynagrodzenie za usługę pośrednika kredytowego zapłaci kredytobiorca. Dziś kredytobiorca nie płaci za usługę pośrednictwa”<sup>1</sup>.*

*„Przyjęcie zakazu wypłaty wynagrodzenia pośrednikom, spowoduje wyeliminowanie wielu pośredników i agentów z rynku. Jednocześnie będzie to oznaczać, że kredytodawcy będą musieli ponieść znaczne nakłady na zapewnienie dotychczasowej wielkości sprzedaży i utrzymanie swojego udziału w rynku. Pogorszy to ich wyniki finansowe ze względu na koszty budowania nakładów, ale jednocześnie także z powodu obciążenia takich samych (jeśli uda się je w takim stanie zachować) przychodów ze sprzedaży kredytów wyższymi kosztami utrzymania sieci własnej, którą będą musieli zbudować. W efekcie dojdzie do podniesienia cen kredytów hipotecznych”<sup>2</sup>.*

#### **Komentarz:**

Wynagrodzenie jest obecnie wypłacane pośrednikowi przez bank, co nie oznacza, że kredyt wzięty bezpośrednio w banku jest dla klienta tańszy. Obecnie klient ponosi takie same koszty skorzystania z usługi kredytowej bez względu na to, czy zaciąga kredyt bezpośrednio w banku czy przy udziale pośrednika. Można zatem sformułować tezę, że klient zawierający umowę kredytową bez udziału pośrednika, płaci za pośredników.

<sup>1</sup> Źródło: Raport PwC Ocena potencjalnych skutków społeczno-ekonomicznych wprowadzenia zakazu wynagradzania pośredników kredytowych przez kredytodawców, Raport przygotowany na zlecenie i we współpracy ze Związkiem Firm Doradztwa Finansowego, 31 grudnia 2016 r.

<sup>2</sup> Źródło: pismo z dnia 22 grudnia 2016 r. przesłane do UKNF przez Konferencję Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce.

W obecnym modelu wynagradzania pośredników, kredytodawcy wliczają w koszty kredytu koszty związane z pozyskaniem kredytobiorcy przez pośrednika. Bank wypłaca pośrednikowi prowizję z tytułu wykonania czynności pośrednictwa, które w tej części zastępują pracę pracownika bankowego w oddziale.<sup>3</sup> W związku z powyższym, kredytobiorcy, nie wprost, ale pośrednio, są obciążeni kosztem pośrednictwa. Dlatego też – po zmianie modelu na taki, w którym pośrednik będzie wynagradzany przez kredytobiorcę – kredytodawcy adekwatnie powinni obniżyć koszty kredytu.

Trudno zgodzić się ze stwierdzeniem, że proponowane podejście wyeliminuje pośredników z rynku. Pośrednicy nie oferują swych usług wyłącznie w obszarze kredytu hipotecznego, ale i wykonują inne usługi. Z danych pochodzących z prezentowanego przez podmioty działające na rynku pośrednictwa hipotecznego raportu przygotowanego przez PwC wynika, że przychody pośredników z tytułu tego rodzaju działalności w ujęciu przeciętnym nie są wysokie (około 35 tys zł. rocznie). Tym samym nie jest prawidłowa prezentowana teza, że nakłady kredytodawców na utrzymanie udziałów w rynku wzrosną. Koszty ponoszone z tytułu wypłat przez banki pośrednikom wynagrodzenia z tytułu zawartych umów kredytu hipotecznego nie są niskie. Zgodnie z danymi przedstawionymi w raporcie PwC jednostkowy, przeciętny koszt to ok. 5 tys zł. Trudno zatem zgodzić się z tezą, że działalność banków w tym segmencie załamie się, ponieważ część banków nie pozbywała się sieci sprzedaży, a te które w mniejszym lub większym stopniu tak zrobiły, będą mogły w przewidzianym w projekcie ustawy okresie przejściowym dostosować swoją politykę cenową do zmienionych zasad funkcjonowania jednego z kanałów sprzedaży, czyli obniżyć koszt kredytu zawieranego z wykorzystaniem usługi pośrednictwa adekwatnie do obniżenia się poziomu realnie ponoszonych przez bank kosztów.

2. *„Wprowadzenie bardziej restrykcyjnego rozwiązania krajowego może ograniczyć kredytobiorcom dostęp do usług profesjonalnego doradztwa (...) Kredytobiorca, pozbawiony wsparcia pośredników kredytowych, skorzysta z usług najbliższego banku lub banku którego jest klientem, alternatywnie będzie musiał poświęcić swój czas i sam zebrać i przeanalizować oferty poszczególnych kredytodawców (...) W mniejszych miejscowościach, klient może mieć ograniczony wybór banków, do których może się udać”<sup>4</sup>.*

#### **Komentarz:**

<sup>3</sup> Źródło: „Rzeczpospolita - Nasze finanse”, 24 stycznia 2017 r., artykuł pt. „Rykoszet zmian zrani klienta i osłabi jego pozycję rynkową”

<sup>4</sup> Źródło: Raport PwC

Z treści sformułowanego zarzutu można wnioskować, że kredyt hipoteczny powinien być łatwo dostępny. Tymczasem należy przede wszystkim pamiętać, że jest to specyficzna umowa, wiążąca strony na wiele lat, w odniesieniu do której w pełni powinny być stosowane zasady odpowiedzialnego kredytowania, a dokonanie przez kredytobiorcę analizy oferty banków będzie prowadzić do wzrostu jego świadomości co do charakteru tego rodzaju umowy.

Dodatkowo zakładając, że w mniejszych miejscowościach klient ma ograniczony dostęp do banków, można przyjąć, że będzie on miał odpowiednio ograniczony dostęp do pośredników finansowych. W warunkach powszechności korzystania z internetu oraz portali internetowych, które umożliwiają porównywanie różnego rodzaju produktów, każdy kredytobiorca ma dostęp do oferty banków, a w razie braku kompetencji do wybrania odpowiedniej oferty, będzie mógł skorzystać z usługi pośrednika w najbliższej miejscowości (tak samo jak w przypadku najbliższego banku lub banku, którego jest klientem).

3. *„Wprowadzenie regulacji może ograniczyć zyski pośredników finansowych (skutkujące nawet zwolnieniami pracowników).” W ocenie PwC szacowana liczba pośredników finansowych to 12 tysięcy osób. W 2015 roku pośrednicy sprzedali 85 200 kredytów hipotecznych (ok 19 mld zł). Natomiast w 2015 r. wszystkich kredytów hipotecznych zostało udzielonych 180 tysięcy, a ich wartość przekroczyła 39 mld zł.*

*Zdaniem PwC, „kredyt hipoteczny też jest najważniejszym instrumentem dla samych pośredników, odpowiadając w 2015 roku za 57% ich całkowitych przychodów oraz za 66% przychodów ze sprzedaży kredytów”.*

*„Połowa pośredników kredytowych otrzymuje miesięczne wynagrodzenie poniżej 4043 zł brutto. Jeśli uśrednić wysokość zarobków zarówno z najwięcej i najmniej zarabiającymi, średnia pensja kształtować się będzie w okolicach 5 100 zł brutto”.*

*„Pośrednik w ciągu roku zawiera przeciętnie ok. 7 transakcji na kredytach hipotecznych, więc ważniejsze dla niego jest, aby klient zdecydował się na zawarcie transakcji właśnie u niego niż wysokość prowizji jaką otrzyma z tego tytułu”.*

*„Potwierdza to badanie uzyskanych przez pośredników prowizji na sprzedanych kredytach w trzech czołowych firmach Związku Firm Doradztwa Finansowego. Na 70% udzielonych kredytów, prowizja wyniosła mniej niż wartość średnia, czyli 2,27% kwoty”<sup>5</sup>.*

<sup>5</sup> Źródło: Raport PwC

## Komentarz:

Na wstępie należy przedstawić dane, które prezentują skalę zjawiska odmiennie niż to zaprezentowano w raporcie PwC.

### Dane GUS:

	2011	2012	2013	2014	2015
Wartość udzielonych kredytów hipotecznych z udziałem podmiotów pośrednictwa kredytowego (w tys. zł)	16 340 054	10 807 875	14 405 457	14 642 952	16 424 099
Liczba udzielonych kredytów hipotecznych z udziałem podmiotów pośrednictwa kredytowego	65 449	48 468	61 440	63 129	71 666

### Dane UKNF:

	2011	2012	2013	2014	2015
Wartość udzielonych kredytów hipotecznych ogółem (w tys. zł)	47 285 581	35 688 685	36 185 838	38 693 413	42 259 073
Liczba udzielonych kredytów hipotecznych ogółem	212 436	178 351	177 101	184 350	196 336

Skala działalności pośredników w obszarze kredytu hipotecznego jest mniejsza, niż prezentuje to raport PwC. Z informacji dostępnych UKNF wynika, że w 2015 r. zostało udzielonych 71 600 kredytów hipotecznych z udziałem pośredników (vs 85 200 kredytów według danych PwC) na łączną wartość około 16 mld zł (vs 19 mld zł według danych PwC), co stanowi 39% wartości wszystkich udzielonych kredytów hipotecznych. Dodatkowo należy wskazać, że według danych UKNF, tylko nieco więcej niż co trzeci kredyt był udzielany z udziałem podmiotów pośrednictwa kredytowego – a nie co drugi, jak podaje PwC.

Należy mieć na uwadze, że projektowana zmiana wynika przede wszystkim z podejścia ostrożnościowego do wyżej wymienionego problemu. Prezentowane przez UKNF stanowisko ma na celu zmniejszenie ryzyka kredytów hipotecznych. UKNF identyfikuje kredyty zaciągane na granicy zdolności kredytowej, w tym przypadki, gdy nawet nieznaczne pogorszenie sytuacji finansowej kredytobiorcy grozi utratą jego zdolności kredytowej i może prowadzić do utraty mieszkania. Jest to szczególnie istotne w warunkach historycznie niskich stóp procentowych. Kredytobiorca ubiegający się o kredyt podejmuje działania celem realizacji swojego zamiaru, a od zakupu mieszkania finansowanego kredytem dzieli go jedynie decyzja kredytodawcy. Taki kredytobiorca nie zwraca uwagi na przestrogi doradcy, jeżeli nie ma wpływu na koszty jego

wynagradzania. W przypadku klienta, który otrzymał nietrafną poradę, stworzona będzie możliwość dochodzenia roszczenia od doradcy. Wiąże się z tym odpowiedzialność finansowa doradcy. Wydaje się, że to rozwiązanie może wzbudzać niepokój doradców<sup>6</sup>.

Banki mają różne modele biznesowe. Można umowę kredytu hipotecznego zawrzeć zarówno w oddziale, jak i korzystając z usług pośrednika. W raporcie PwC znalazło się stwierdzenie, że pośrednicy zapewniają uzyskanie kredytu klientom, którzy już spotkali się z odmową udzielenia kredytu przez bank. W praktyce potwierdzałyby to obserwowane negatywne zjawiska występujące na rynku, prowadzące do wzrostu ryzyka, zarówno dla banków jak i ich klientów.

4. *„Konferencja Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce zdecydowanie sprzeciwia się zakazowi wypłaty wynagrodzenia przez kredytodawcę pośrednikowi kredytowemu lub jego agentowi, co stanowiłoby rażące naruszenie przy implementacji dyrektywy (...)”*.<sup>7</sup>

#### **Komentarz:**

Należy zauważyć, iż Dyrektywa MCD pozostawia sprawę zakazu wypłaty wynagrodzeń prowizyjnych pośredników w gestii krajów członkowskich. Motyw 35 preambuły Dyrektywy przewiduje swobodę państw członkowskich w ograniczaniu niektórych praktyk w obszarze kształtowania wynagrodzeń pośredników. Proponowane w projekcie ustawy odejście od modelu wynagradzania pośredników kredytowych przez kredytodawców ma sprzyjać eliminacji niewłaściwych praktyk dotyczących doboru oferty kredytowej – tj. zapewnić odejście od modelu, w którym pośrednik może kierować się wysokością swojej prowizji, a nie najlepszym interesem kredytobiorcy. Ma przeciwdziałać powtórzeniu zjawisk, jakie miały miejsce na rynku ubezpieczeń, zarówno w odniesieniu do istotnego rozwoju rynku ubezpieczeń w kanale bancassurance, ale także niektórych produktów, jak polisolokaty. Ku przestrodze należy przywołać zjawisko hipotecznych kredytów walutowych, które w krótkim czasie od pojawienia się na rynku i dynamicznego ich rozwoju, wskutek czynników związanych z ryzykiem rynkowym, urosło do rangi kategorii niosącej ze sobą ryzyko systemowe. Odejście od podejścia proponowanego w obecnym brzmieniu projektu oznaczałoby brak wyciągania wniosków z negatywnych

<sup>6</sup> W przesłanym do KNF piśmie Związku Firm Doradztwa Finansowego z dnia 19 stycznia br., ZFDF zaproponował inne rozwiązanie omawianego problemu, w którym wskazał m.in. usunięcie przepisu art. 27 ust. 5 projektu ustawy, który wskazuje na obowiązek informowania przez pośredników o ryzyku związanym z rekomendowanym kredytem hipotecznym. Ponadto, ZFDF zaproponował, aby rekomendacja dotycząca kredytu hipotecznego miała charakter niewiążącej opinii i nie stanowiła podstawy roszczeń konsumentów względem kredytodawcy, pośrednika ani agenta.

<sup>7</sup> Źródło: pismo z dnia 22 grudnia 2016 r. (znak: Ldz. 22/12/2016) przesłane do UKNF przez Konferencję Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce

doświadczeń uzyskanych w innych obszarach rynku.

5. *„Na wprowadzenie wspomnianego zakazu nie zdecydowały się rozwinięte kraje takie jak: Niemcy, Francja, Wielka Brytania, Hiszpania, Norwegia czy Finlandia. Spośród krajów Europy, zakaz wypłaty wynagrodzeń pośrednikom przez kredytodawców wprowadziła jedynie Holandia”*.<sup>8</sup>

#### **Komentarz:**

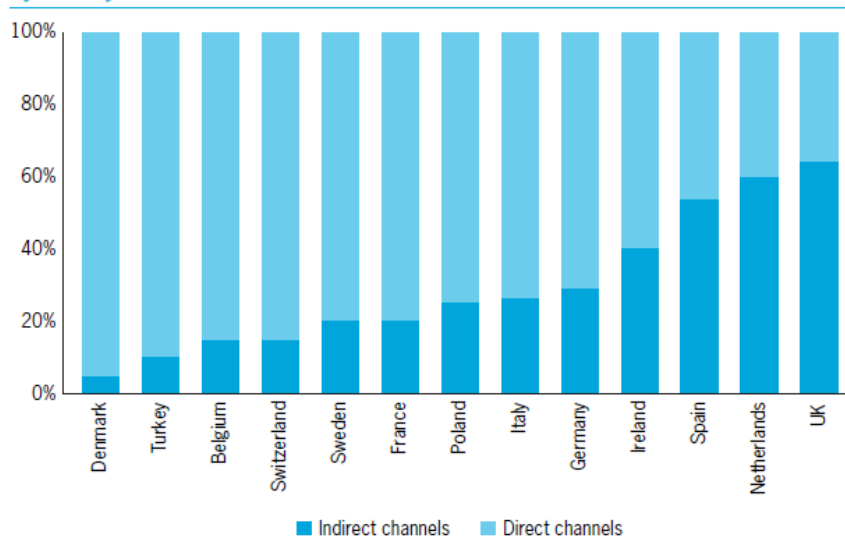
Na wstępie należy zauważyć, iż w Raporcie PwC odniesiono się jedynie do 7 krajów UE, wskazując, że tylko w Holandii wprowadzono zakaz wypłaty prowizji przez dostawców produktów finansowych, a we Włoszech jest to rozważane. W sytuacji odniesienia się do jedynie części krajów UE, komentarz zamieszczony w raporcie jest nieuprawniony. Tymczasem podobne analizy są prowadzone chociażby w Irlandii. W Holandii w 2013 r. zdecydowano się na wprowadzenie daleko idących zmian w modelu wynagradzania wszystkich pośredników (nie tylko pośredników kredytu hipotecznego). Najważniejszym i najbardziej dotkliwym dla rynku stał się całkowity zakaz wynagradzania pośredników za świadczenie usług związanych z oferowaniem produktów finansowych, kredytów hipotecznych oraz różnego rodzaju ubezpieczeń. Według autorów rozwiązania było to jedyne wyjście, aby ograniczyć silne więzi pomiędzy pośrednikami a dostawcami produktów finansowych, tak aby dojść do modelu, w którym konsument i pośrednik sami ustalają wysokość wynagrodzenia za świadczone usługi. W konsekwencji, pośrednik może działać zarówno na swoją korzyść oraz osiągnąć zamierzony cel, czyli najlepszy interes klienta. Obie strony (czyli dostawcy produktów finansowych oraz pośrednicy) ostatecznie wyraziły poparcie dla takiego rozwiązania.

Należy podkreślić, iż zaproponowany w Holandii zakaz wynagradzania pośredników został wprowadzony przed implementacją dyrektywy, która wskazuje na możliwość przyjęcia takiego rozwiązania.

<sup>8</sup> Źródło: petycja obywatelska skierowana Ministra Rozwoju i Finansów, przesłana do wiadomości UKNF drogą elektroniczną w dniu 24 stycznia br. przez Związek Firm Doradztwa Finansowego.

W 2005 r. w Holandii ponad 60% udzielanych kredytów hipotecznych było dystrybuowane przez pośredników<sup>9</sup>. Co więcej, aż 80% całego rynku kredytów hipotecznych było kontrolowane przez zaledwie 5 największych pośredników.

Figure 2: Residential mortgage distribution mix between direct and indirect channels by country (2005)



Source: Oliver Wyman analysis based on lender survey responses, CML, Datamonitor, Consart and Mortgage Strategy

W tym kontekście należy wskazać na rosnący udział pośredników kredytowych w sprzedaży wszystkich kredytów hipotecznych w Polsce. Dane GUS za 2015 rok wskazują na ponad 9,5 tysięczny wzrost liczby zawartych umów w stosunku do roku 2014 (przy około 1,5 tysięcznym wzroście w 2014 w stosunku do 2013 roku), co oznacza gwałtowny przyrost kredytów udzielonych w środowisku niskich stóp procentowych.

W 2014 r. Netherlands Authority for the Financial Markets przeprowadził badanie (wśród doradców, pośredników oraz dostawców usług finansowych), aby sprawdzić czy instytucje te dostosowały się do zakazu wynagradzania pośredników. W planach jest także przeprowadzenie w 2017 r. oceny skutków wprowadzonego zakazu. Ponadto, jak ustalono na podstawie niezależnego badania rynkowego przeprowadzonego przez firmę GfK, **wprowadzony zakaz skutkował 15% oszczędnościami dla konsumentów**. Badanie wykazało również, iż po wprowadzeniu zakazu nie zaobserwowano obniżenia w jakości oferowanych usług.

Należy również zaznaczyć, że Central Bank of Ireland w lipcu 2016 r. – mimo wdrożonej już w marcu 2016 r. Dyrektywy MCD – otworzył dyskusję nad modelem wynagradzania pośredników. W opublikowanym na swojej stronie internetowej materiale<sup>10</sup>, Central Bank of Ireland wskazuje

<sup>9</sup> Źródło: [http://www.oliverwyman.com/content/dam/oliver-wyman/global/en/files/archive/2011/european\\_mortg\\_dist\\_RBB\\_0307.pdf](http://www.oliverwyman.com/content/dam/oliver-wyman/global/en/files/archive/2011/european_mortg_dist_RBB_0307.pdf)

<sup>10</sup> <https://www.centralbank.ie/regulation/processes/consumer-protection-code/compliance->



na kilka kluczowych kwestii w tym zakresie, m.in. na obowiązek działania pośredników na korzyść klienta, unikania konfliktu interesów, jak też dostosowywania przez pośredników sprzedawanych produktów do potrzeb klientów. Bank Centralny Irlandii wskazuje na pozytywne aspekty wprowadzenia zakazu wynagradzania pośredników, takie jak m. in. zachęta do udziału w rynkach finansowych oraz lepsza konkurencja, brak opłat początkowych za pośrednictwo, dostępność do profesjonalnego doradztwa, możliwość wyboru odpowiednich produktów, wzrost jakości pośrednictwa, jak też przejrzystość i zrozumienie konsumentów.

6. *„Poważne zakłócenia na rynku kredytów hipotecznych będące skutkiem proponowanych zmian mogą mieć również negatywne konsekwencje dla budownictwa mieszkaniowego oraz dla Skarbu Państwa”<sup>11</sup>.*

**Komentarz:**

Aktualnie nie ma dostępnych danych potwierdzających, że skutki proponowanego zakazu miałyby tak drastyczny charakter, jak jest to przekazywane opinii publicznej. Należy mieć na uwadze, że sprawą zasadniczą jest właściwa wycena ryzyka systemowego i przesłanek ostrożnościowych odnoszących się do kredytodawców i kredytobiorców. Tym samym bardziej negatywny wpływ na system finansowy i gospodarkę miałyby potencjalne skutki materializacji ryzyka wskazywanego przez UKNF. Projektowane rozwiązanie może zapobiec powstaniu bańki podażowej na rynku nieruchomości, tworząc warunki do jego stabilizacji. Gdyby zatem zakaz wypłaty przez kredytodawcę wynagrodzenia pośrednikom doprowadził do sugerowanego załamania rynku budownictwa i spadku dochodów budżetowych oznaczałoby to, że aktualnie część oferty mieszkaniowej jest sprzedawana klientom, którzy potencjalnie nie będą w stanie spłacać zaciągniętych zobowiązań w przypadku zmiany warunków rynkowych, jak np. zmiana stóp procentowych. Ostatecznie mogłoby to prowadzić do zachwiania istniejącej aktualnie stabilności rynku finansowego.

7. *„Wprowadzony w projekcie ustawy o kredycie hipotecznym zakaz wynagradzania pośrednika przez kredytodawcę (...) uniemożliwia właściwie dystrybucję kredytów hipotecznych, udzielanych przez banki hipoteczne poprzez sieci oddziałów ich „banków – matek”, czy też*

*dystrybucję kredytów poprzez agencje, bądź placówki franczyzowe polskich banków*”<sup>12</sup>.

**Komentarz:**

Przywoływane zagrożenie wydaje się nie być istotne z uwagi na fakt, że przyjęta w projekcie definicja nie identyfikuje banków jako pośredników kredytowych. Dodatkowo z uwagi na bliskie relacje łączące banki z pośrednikami kredytowymi możliwym jest rozwiązanie przywołanego problemu poprzez odpowiednią politykę cenową banku finalnie udzielającego kredytu w relacji do kredytów udzielanych za pośrednictwem kanału dystrybucji obejmujących współpracę z pośrednikami kredytowymi.

8. *„Klient składając wnioski do kilku banków z udziałem pośrednika, zwiększa prawdopodobieństwo uzyskania odpowiedniego dla siebie kredytu na atrakcyjnych warunkach. Wiele wniosków kredytowych jest odrzucanych przez banki lub kwota kredytu i inne warunki odbiegają od oczekiwań Klienta – usługa pośrednika pozwala na dopasowanie aktualnej podaży konkretnych banków i popytu Klienta*”<sup>13</sup>.

**Komentarz:**

Przyjęcie powyższej argumentacji oznaczałoby, że w obecnych warunkach kredyty hipoteczne udzielane przy pomocy pośredników trafiają do klientów, którzy tych kredytów nie potrzebują, bądź nie posiadają zdolności kredytowej. A takim właśnie zjawiskom ma przeciwdziałać rozwiązanie zaproponowane w projekcie ustawy.

Przywołanie opisanego problemu może wskazywać na istniejące w praktyce niepokojące zjawisko, które prowadzi do wzrostu ryzyka systemowego. Stan ten występuje w korzystnej sytuacji gospodarczej: niskich stopach procentowych i wysokiej stopie zatrudnienia. Istotne zmiany przywołanych czynników mogą prowadzić do negatywnych skutków, zarówno dla sektora finansowego, jak i całej gospodarki.

<sup>12</sup> Źródło: Wypowiedź p. Norberta Jeziolowicza, dyrektora Zespołu Bankowości Detalicznej i Rynków Finansowych ZBP, „Rzeczpospolita - Nasze finanse”, 24 stycznia 2017r., artykuł pt. „Skutki będą bardzo poważne”.

<sup>13</sup> Źródło: nota pt. „Konsekwencje wprowadzenia zakazu pobierania przez pośredników wynagrodzenia od kredytodawcy”, przesłana do UKNF drogą elektroniczną w dniu 24 stycznia br. przez Związek Firm Doradztwa Finansowego.