



**RADA
UNII EUROPEJSKIEJ**

**Bruksela, 9 stycznia 2008 r. (18.01)
(OR. en)**

**5128/08
ADD 5**

**ECOFIN 7
EF 1**

PISMO PRZEWODNIE

od: Sekretarz Generalny Komisji Europejskiej,
podpisano przez pana dyrektora Jordiego AYETA PUIGARNAUA

data otrzymania: 19 grudnia 1007 r.

do: Pan Javier SOLANA, Sekretarz Generalny/Wysoki Przedstawiciel

Dotyczy: Dokument roboczy służb Komisji dokument towarzyszący
Białej księdze dotyczącej integracji rynków kredytu hipotecznego w UE -
- Streszczenie oceny wpływu

Delegacje otrzymują w załączeniu dokument Komisji SEC(2007) 1684 wersja ostateczna.

Załącznik: SEC(2007) 1684 wersja ostateczna



KOMISJA WSPÓLNOT EUROPEJSKICH

Bruksela, dnia 18.12.2007
SEK(2007) 1684

DOKUMENT ROBOCZY SŁUŻB KOMISJI

dokument towarzyszący

Białej księdze dotyczącej integracji rynków kredytu hipotecznego w UE

Streszczenie oceny wpływu

{KOM(2007) 807 wersja ostateczna}
{SEK(2007) 1683}

STRESZCZENIE

Zastrzeżenie

Niniejsze sprawozdanie z oceny skutków wiąże jedynie służby Komisji zaangażowane w jego przygotowanie, a jego tekst został opracowany jako podstawa do zgłaszania uwag i nie przesądza o końcowej formie jakiegokolwiek decyzji podjętej przez Komisję.

1. WPROWADZENIE

Dla większości obywateli europejskich kredyt hipoteczny na zakup nieruchomości jest największą życiową inwestycją finansową. Przy saldzie należności z tytułu kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe wynoszącym niemal 47% PKB¹ Unii Europejskiej, rynki kredytu hipotecznego w UE stanowią znaczącą część europejskiej gospodarki.

Zakończenie procesu tworzenia jednolitego rynku usług finansowych stanowi integralną część lizbońskiej strategii reform gospodarczych i ma zasadnicze znaczenie dla konkurencyjności UE na świecie. Jednak mimo znacznych postępów poczynionych w tworzeniu jednolitego rynku usług finansowych, integracja detalicznych usług finansowych nie osiągnęła jeszcze pełni swoich możliwości. Niewystarczająca konkurencja na niektórych rynkach nie pozwala konsumentom i kredytodawcom hipotecznym na czerpanie pełnych korzyści z jednolitego rynku. W tym względzie, ocena skutków powinna być rozpatrywana w kontekście białej księgi w dziedzinie usług finansowych na lata 2005–2010², wyników badania sektorowego w sprawie bankowości detalicznej³, zielonej księgi w sprawie detalicznych usług finansowych⁴ oraz komunikatu w sprawie jednolitego rynku Europy XXI wieku⁵.

Od wielu lat Komisja przeprowadza kompleksowy przegląd rynków kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe w UE. Przegląd ten obejmuje umowy zabezpieczone hipoteką lub innym porównywalnym zabezpieczeniem używanym powszechnie w przypadku nieruchomości, jak również niektóre umowy kredytowe mające na celu nabycie praw własności. Przegląd koncentruje się na kredytach hipotecznych na cele mieszkaniowe, lecz w niektórych przypadkach może on mieć również wpływ na kredyty hipoteczne przeznaczone na cele handlowe.

¹ *HYPOSTAT 2005: A review of Europe's Mortgage and Housing Markets*, Europejska Federacja Hipoteczna, listopad 2006, str. 140.

² KOM(2005) 629 z 5.12.2005 r.

³ KOM(2007) 33 z 31.1.2007 r. i SEK(2007) 106 z 31.1.2007 r.

⁴ KOM(2007) 226 z 30.4.2007 r.

⁵ KOM(2007) 724 z 20.11.2007 r. i SEK(2007) 1520 z 20.11.2007 r.

Decyzje co do kierunku polityki Komisji zostały przedstawione w białej księdze dotyczącej kredytu hipotecznego. Zgodnie z zasadami lepszego stanowienia prawa, wszystkie możliwe kierunki polityki są starannie rozważane a ich wpływ na rynek sumiennie oceniany z wyprzedzeniem. Zgodnie z tą zasadą przygotowano ocenę skutków, opierającą się na wynikach serii konsultacji i badań przeprowadzonych w latach 2003–2007⁶. W ocenie skutków, w ramach której rozpoznane zostały problemy dotyczące rynków kredytu hipotecznego w UE, przedstawiono cele Komisji odnośnie do kredytu hipotecznego, rozważono poszczególne warianty polityki służące osiągnięciu tych celów oraz oceniono ich możliwy wpływ.

Decyzje polityczne przedstawione w białej księdze zostaną dalej rozwinięte w ścisłej współpracy z wszystkimi głównymi stronami zainteresowanymi i staną się przedmiotem odpowiedniej oceny skutków przed ich przyjęciem.

2. PROBLEMY ZWIĄZANE Z RYNKAMI KREDYTU HIPOTECZNEGO W UE

Po przeprowadzeniu drobiazgowej analizy rynków kredytu hipotecznego w UE oraz biorąc pod uwagę informacje zebrane w wyniku szerokich konsultacji, zidentyfikowano szereg problemów⁷, które dzielą się na cztery ogólne kategorie: przeszkody dotyczące transgranicznego udzielania kredytów hipotecznych, ograniczona różnorodność produktów, niski poziom zaufania konsumentów oraz ograniczona mobilność klientów.

2.1. Przeszkody dotyczące transgranicznego prowadzenia działalności przez kredytodawców hipotecznych

Różniące się od siebie ramy prawne oraz regulacje w zakresie ochrony konsumenta, fragmentacja infrastruktury, jak również różne ramy prawne w zakresie finansowania kredytów hipotecznych tworzą prawne i gospodarcze przeszkody, ograniczające możliwości wejścia na rynek oraz rozwój efektywnych strategii finansowania kredytu hipotecznego. Skutkuje to ograniczoną różnorodnością produktów oraz wyższymi cenami dla konsumentów. Przeszkody gospodarcze (np. koszty dostępu do infrastruktury, jak również potrzeba adaptacji produktów, modeli biznesowych i strategii cenowych) podnoszą koszty prowadzenia działalności w innym państwie członkowskim. Przeszkody gospodarcze podnoszą również koszty finansowania pożyczek hipotecznych dla kredytodawców hipotecznych, zmniejszając tym samym możliwości osiągnięcia korzyści skali oraz zniechęcając kredytodawców hipotecznych do stosowania instrumentów rynku kapitałowego finansujących kredyt hipoteczny. Przeszkody te zniechęcają nowe podmioty do wejścia na rynek, ograniczają konkurencję oraz podnoszą ceny dla konsumentów.

⁶ Zobacz: załącznik 2.

⁷ Zobacz: załącznik 3.

Przeszkody prawne uniemożliwiają lub komplikują oferowanie niektórych produktów lub dostęp do infrastruktury rynkowej, ograniczając tym samym konkurencję i powstrzymując innowacje. W niektórych krajach niektórzy kredytodawcy hipoteczni w ogóle nie mogą prowadzić działalności. Wiele z tych ograniczeń prawnych, istniejących w celu ochrony konsumentów lub stabilności finansowej kredytodawców hipotecznych, może pośrednio ograniczać dostęp konsumentów do pożyczek hipotecznych. Przepisy prawne lub ich brak w niektórych państwach członkowskich mogą również mieć znaczący wpływ na wybór technik finansowania, a tym samym na różnorodność produktów.

Poszczególne problemy, które ograniczają transgraniczną działalność kredytodawców hipotecznych, zostały zidentyfikowane w następujących obszarach: informacje udzielane przed zawarciem umowy, przedterminowa spłata kredytu, sprzedaż wiązana, rejestry kredytowe, wycena, procedury zajmowania obciążonej nieruchomości, wpis do ksiąg wieczystych, prawo właściwe, ograniczenia dotyczące stóp procentowych oraz finansowanie kredytu hipotecznego.

2.2. Ograniczona różnorodność produktów

Kredytobiorcy w UE mają obecnie dostęp do szerokiego zakresu produktów na rynku pierwotnym. Żaden z krajów nie może być jednak postrzegany jako ten, który oferuje pełen zakres dostępnych produktów, zarówno pod względem ich charakterystyki, jak i obsługiwanej grupy kredytobiorców⁸. Fakt ten jest związany z kilkoma czynnikami, np. preferencjami konsumentów i różnicami kulturowymi, oraz tym, że kredytodawcy hipoteczni mogą mieć różne apetyty na ryzyko. Jest to jednak również związane z istnieniem gospodarczych i prawnych przeszkód w niektórych państwach członkowskich, które uniemożliwiają kredytodawcom hipotecznym oferowanie niektórych produktów na niektórych rynkach lub wybór preferowanej przez nich strategii finansowania, co ogranicza wybór po stronie popytu oraz zmniejsza konkurencję po stronie podaży.

Poszczególne problemy, które ograniczają różnorodność produktów, zostały zidentyfikowane w następujących obszarach: przedterminowa spłata kredytu, ograniczenia związane z oprocentowaniem kredytu, szereg kwestii związanych z finansowaniem kredytów hipotecznych, obowiązek bycia instytucją kredytową.

2.3. Niski poziom zaufania konsumentów

Konsumenci w UE nabywają nadal w przeważającej mierze produkty hipoteczne na rynku lokalnym: nie dokonują oni prawie nigdy tego typu zakupów bezpośrednio w innym państwie członkowskim⁹. Choć z badań wynika, że większość konsumentów zamierza dalej zaciągać kredyty hipoteczne na rynku lokalnym, niektórzy z nich rozważają zakup tego typu produktów w przyszłości bezpośrednio w innym państwie członkowskim¹⁰. Zjawisko to może być przypisane, między innymi, dwóm powodom: brakowi wiedzy konsumentów o ofercie w innych państwach członkowskich¹¹ oraz brakowi zaufania ze strony konsumentów.

Niewystarczające lub złe informacje, obawy co do poszanowania ich praw lub słaba ochrona prawna w przypadku wystąpienia przeciwności, jak również potrzeba porozumiewania się w innym języku zostały wymienione przez konsumentów¹² jako czynniki, które powstrzymują ich przed zaciągnięciem kredytu za granicą. Asymetria informacji między kredytodawcą hipotecznym a kredytobiorcą może również stanowić czynnik zniekształcający rynek.

⁸ Zobacz: załącznik 1.

⁹ *Public Opinion in Europe on Financial Services* (Opinia publiczna na temat usług finansowych w Europie), Specjalny Eurobarometr 230, sierpień 2005 r., str. 39 i załącznik (Q4a). Należy zauważyć, że te dane nie uwzględniają przypadku konsumentów, którzy zaciągają kredyt hipoteczny lokalnie w celu finansowania nieruchomości za granicą.

¹⁰ Por. przypis 9, str. 42 i załącznik (Q4b).

¹¹ *Internal Market – opinions and experiences of citizens in EU-25* (Rynek wewnętrzny – opinie i doświadczenia obywateli UE-25), Specjalny Eurobarometr 254, październik 2006 r., str. 59 (QD16).

¹² Por. przypis 9, str. 47 i załącznik (Q4c).

Poszczególne problemy, które mają wpływ na zaufanie konsumentów, zostały zidentyfikowane w następujących obszarach: informacje udzielane przed zawarciem umowy, edukacja finansowa, dopasowanie produktu, przedterminowa spłata kredytu oraz prawo właściwe.

2.4. Ograniczona mobilność klientów

Mobilność klientów oraz skłonność konsumentów do zmiany kredytodawcy hipotecznego może wpłynąć na poziom konkurencji na rynku. Na mobilność klientów wpływ mają głównie dwa czynniki:

- Niektórzy konsumenci wolą nie zmieniać umowy kredytu hipotecznego i tym samym pozostaną klientami ich obecnego, lokalnego dostawcy kredytowego.
- Konsumenci mogą być skonfrontowani z wysokimi kosztami zmiany kredytodawcy. W niektórych przypadkach, konsumenci nie są faktycznie w stanie rozwiązać umowy o udzielenie kredytu hipotecznego w związku z ograniczeniami. W innych przypadkach, wysokie koszty zmiany kredytodawcy (np. opłaty związane z przedterminową spłatą kredytu oraz niektóre koszty administracyjne) lub koszty zawarcia nowej umowy o kredyt hipoteczny (np. koszty poszukiwania nowej oferty) mogą przeważać nad korzyściami.

Poszczególne problemy, które ograniczają mobilność klientów, zostały zidentyfikowane w następujących obszarach: informacje udzielane przed zawarciem umowy, przedterminowa spłata kredytu, sprzedaż wiązana, rejestry kredytowe, oraz księgi wieczyste.

3. ARGUMENTY NA RZECZ DZIAŁAŃ NA POZIOMIE UE

Zgodnie z Traktatem WE rynek wewnętrzny charakteryzuje się zniesieniem przeszkód dla swobodnego przepływu towarów, osób, usług i kapitału. Budowa jednolitego rynku kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe jest daleka od zakończenia ze względu na istnienie różnego rodzaju przeszkód. Przeszkody te poważnie ograniczają poziom działalności transgranicznej w zakresie kredytów hipotecznych zarówno po stronie podaży, jak i popytu, zawężając tym samym konkurencję oraz ofertę rynkową. W konsekwencji podmioty udzielające kredytów mogą nie wykorzystywać całego swojego potencjału, kredytobiorcy mają dostęp do mniejszej ilości konkurencyjnych ofert, bardziej ograniczonego wyboru produktów, a niektóre kategorie kredytobiorców mogą zostać zmarginalizowane lub nawet wyłączone z tego rynku.

Wyniki kilku badań¹³ wskazują na to, że integracja rynków kredytu hipotecznego w UE może przynieść korzyści. Ocenia się, że na przestrzeni dziesięciu lat (2005–2015) do 2015 r., integracja rynków kredytu hipotecznego mogłaby zwiększyć PKB Unii Europejskiej o 0,7% a spożycie prywatne o 0,5%. Wartość bieżąca netto całkowitych kosztów i korzyści związanych z nowymi inicjatywami, szacowana przez badanie London Economics dla dziesięcioletniego okresu (2005–2015), wynosi 94,6 miliarda EUR lub 0,9% PKB Unii Europejskiej w 2005 r.¹⁴. Inne badanie ocenia roczne korzyści wpływające ze zwiększenia wydajności oraz integracji rynków kredytu hipotecznego w UE na poziomie równym 0,3–0,6% salda kredytów

¹³ Zobacz na przykład: *The Costs and Benefits of Integration of UE Mortgage Markets* (Koszty i korzyści integracji rynków kredytów hipotecznych w UE), London Economics, sierpień 2005 r., str. 5. *Study on the Financial Integration of European Mortgage Markets* (Badania na temat finansowej integracji europejskich rynków kredytów hipotecznych), Mercer Oliver Wyman oraz European Mortgage Federation, październik 2003 r., str. 5. *Risk and Funding in European Residential Mortgages* (Ryzyko i finansowanie europejskich kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe), Mercer Oliver Wyman and the Mortgage Insurance Trade Association, kwiecień 2005 r., str. 5.

¹⁴ *The Costs and Benefits of Integration of UE Mortgage Markets* (Koszty i korzyści integracji rynków kredytów hipotecznych w UE), London Economics, sierpień 2005 r., str. 5.

hipotecznych na cele mieszkaniowe w UE, które jest z kolei równe 0,12–0,24% PKB w 2003 r.¹⁵.

UE nie będzie w stanie w prosty sposób zaradzić niektórym mniej namacalnym czynnikom związanym z udzielaniem kredytów hipotecznych na bazie transgranicznej, takim jak język, odległość, preferencje konsumentów lub strategie biznesowe kredytodawców hipotecznych. Jednakże odpowiednie inicjatywy polityczne UE mogą zostać ukierunkowane na inne czynniki uniemożliwiające prowadzenie działalności lub powodujące znaczny wzrost kosztów działalności w związku ze sprzedażą lub zaciąganiem kredytu hipotecznego w innym państwie członkowskim.

4. CELE POLITYKI

W celu zaradzenia rozpoznany problemom, zostały ustalone cztery ogólne cele¹⁶.

- ułatwienie transgranicznego udzielania i finansowania kredytów hipotecznych poprzez zniesienie przeszkód i zmniejszenie kosztów zaangażowania w działalność transgraniczną w celu zapewnienia otwartych rynków oraz silnej konkurencji;
- poszerzenie oferty produktów, które mogłyby zaspokoić potrzeby klientów, przez zniesienie przeszkód w dystrybucji i sprzedaży produktów na terenie całej Europy, w tym również innowacyjnych i nowych produktów hipotecznych.
- zwiększenie zaufania konsumentów przez zapewnienie, by byli oni świadomi swoich możliwości w zakresie podejmowania decyzji i korzystali z ochrony na wysokim poziomie;

¹⁵ *Study on the Financial Integration of European Mortgage Markets (Badania na temat finansowej integracji europejskich rynków kredytów hipotecznych)*, Mercer Oliver Wyman oraz European Mortgage Federation, październik 2003 r., str. 5.

¹⁶ Poszczególne cele indywidualnych środków zostały opisane w sposób szczegółowy w załączniku 3.

- ułatwienie mobilności klientów przez zapewnienie, by konsumentowi pragnącemu zmienić kredytodawcę hipotecznego nie zostało to utrudnione lub by nie został on odwiedziony od tego zamiaru z powodu istnienia przeszkód prawnych lub nieusprawiedliwionych przeszkód gospodarczych.

Równoczesne osiągnięcie powyższych celów nie odbędzie się bez trudności. Pogodzenie wysiłków zmierzających do zwiększenia różnorodności produktów z działaniami ułatwiającymi mobilność klientów oraz wspierającymi wzrost zaufania konsumentów, na przykład poprzez zapewnienie odpowiedniego poziomu ochrony, będą stanowić szczególnie trudne wyzwania w dziedzinie polityki.

5. OCENA I PORÓWNANIE WARIANTÓW POLITYKI

5.1. Wybór najbardziej odpowiedniego zestawu rozwiązań politycznych

W celu ustalenia najwłaściwszej odpowiedzi politycznej służącej osiągnięciu ustalonych celów, przeprowadzono kompleksową analizę i porównanie poszczególnych wariantów polityki. Dla każdego ze zidentyfikowanych problemów rozważono następujący zakres wariantów polityki: brak działań; stworzenie 'tablic wyników'; wydanie wytycznych; publikacja zalecenia; zachęta do samoregulacji; egzekwowanie istniejącego prawodawstwa UE; przedstawienie nowych przepisów. Niektóre z wariantów zostały wyeliminowane jako nierealistyczne lub w oczywisty sposób nieefektywne pod względem kosztów. W innych obszarach (takich jak np. ograniczenia dotyczące oprocentowania, możliwość transferu portfeli kredytowych, papiery wartościowe zabezpieczone kredytami hipotecznymi na cele mieszkaniowe oraz kwestia instytucji niebędących instytucjami kredytowymi) oczywiste jest, że konieczne jest przeprowadzenie dalszej analizy przed zaproponowaniem jakichkolwiek użytecznych wariantów polityki.

Wpływ wszystkich wiarygodnych wariantów został ostrożnie i dokładnie oceniony, biorąc pod uwagę ich pozytywne/negatywne i bezpośrednie/pośrednie skutki. Głównym kryterium użytym do porównania poszczególnych wariantów jest efektywność każdego z nich w zakresie osiągnięcia wyznaczonych celów. Tam gdzie wydawało się to rozsądne na tym etapie przeglądu, wzięto też dodatkowo pod uwagę inne aspekty, takie jak efektywność każdego z wariantów oraz ich wpływ na poszczególne grupy stron zainteresowanych. Na podstawie tej oceny, nieefektywne warianty polityki zostały odrzucone. W ramach oceny skutków zidentyfikowano pakiet najbardziej efektywnych wariantów polityki, które przyczyniłyby się do osiągnięcia wyznaczonych celów. W kilku obszarach uznano, że konieczne jest podjęcie szeregu dodatkowych środków.

Ocena skutków zawiera wnioski, że **prawodawstwo** jest w kilku obszarach najbardziej efektywnym wariantem polityki (np. w zakresie informacji udzielanych przed zawarciem umowy, dopasowania produktów, rejestrów kredytowych), oraz że w niektórych przypadkach jest jedynym efektywnym rozwiązaniem (np. rzeczywista roczna stopa oprocentowania – APRC, przedterminowa spłata kredytu). Jednakże chociaż prawodawstwo byłoby najbardziej efektywnym wariantem z punktu widzenia osiągnięcia wyznaczonych celów, należy jeszcze ocenić, czy koszty wdrożenia tego prawodawstwa nie przewyższą korzyści jakie będą z niego wypływać. Jest to szczególnie istotne w obszarach takich jak informacje udzielane przed zawarciem umowy i dopasowanie produktu, gdzie działanie w zakresie samoregulacji mogłoby być również potencjalnie, choć w mniejszym stopniu, skuteczne lecz bardziej efektywne pod względem kosztów. To samo dotyczy APRC oraz przedterminowej spłaty, w zakresie których prawodawstwo zostało uznane za najlepszy wariant. W konsekwencji, w celu ustalenia czy najlepszym rozwiązaniem będzie prawodawstwo czy samoregulacja, należy przeprowadzić pogłębioną ilościową ocenę skutków. **Samoregulacja** została również sama w sobie zidentyfikowana jako efektywny wariant polityki w innych obszarach (np. rejestry kredytowe, sprawozdawczość w zakresie finansowania kredytowego).

W ocenie skutków stwierdza się, że niezobowiązujące środki takie jak publikacja '**tablic wyników**' (np. procedury zajmowania obciążonej nieruchomości, wpis do ksiąg wieczystych) oraz **zalecenie** (np. wycena nieruchomości, procedury zajmowania obciążonej nieruchomości, wpis do ksiąg wieczystych) mogą stanowić skuteczne rozwiązanie dla zidentyfikowanych problemów. W kilku obszarach rozważa się również **egzekwowanie istniejących przepisów UE** (np. rejestry kredytowe, obligacje zabezpieczone). W kilku obszarach (np. prawo właściwe, Bazylea II, edukacja finansowa, wskaźniki cen nieruchomości), **istniejące polityki UE** zostały wskazane jako czynnik, który może pomóc w rozwiązaniu istniejących problemów. Ostatecznie z oceny skutków wynika również, że niektóre specyficzne problemy w zakresie obligacji zabezpieczonych oraz papierów wartościowych zabezpieczonych kredytami hipotecznymi na cele mieszkaniowe nie wymagają podjęcia **żadnych działań**.

5.2. Skutki dla stron zainteresowanych

Pakiet środków będzie miał bezpośrednie i pośrednie skutki dla **konsumentów**. W zakresie skutków pośrednich, liczne ze środków zaprojektowanych w celu poprawy wydajności i konkurencyjności transgranicznej działalności w zakresie udzielania kredytów – zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym – będą prowadziły do poszerzenia oferty produktów, a ewentualnie również do obniżenia cen dla konsumentów.

Zwiększona mobilność klientów, będąca wynikiem kilku wariantów polityki (np. informacje, rejestry kredytowe, sprzedaż wiązana) powinna również doprowadzić do stworzenia bardziej konkurencyjnego środowiska i ogólnie do obniżki cen. W zakresie skutków pośrednich, główne wysiłki powinny koncentrować się na zapewnieniu, by konsumenci nabywali produkty kredytu hipotecznego najbardziej odpowiadające ich potrzebom, co zwiększy ich zaufanie. Cel ten zostanie osiągnięty dzięki lepszej informacji, doradztwu oraz ocenie zdolności kredytowej. Jeśli konsumenci będą wybierać produkt najbardziej odpowiadający ich potrzebom, ryzyko utraty swojej nieruchomości zostanie zminimalizowane. Jednocześnie środki te przełożą się na podwyższenie kosztów kredytodawców hipotecznych, a tym samym będą miały negatywny wpływ na ceny kredytów hipotecznych, jak również, choć w mniejszym stopniu, na różnorodność produktów. Podczas gdy wpływ netto jest trudny do oceny w wymiarze ilościowym, całkowite korzyści są postrzegane jako pozytywne. Dla **kredytodawców hipotecznych** pakiet środków wiąże się zarówno z kosztami, jak i korzyściami. Korzyści mogą zostać osiągnięte poprzez zwiększenie efektywności procesu udzielania kredytów hipotecznych, co będzie prowadziło do niższych kosztów: obniżki kosztów refinansowania, wpisu do ksiąg wieczystych oraz dostępu do informacji dotyczących kredytu. Kredytodawcy hipoteczni będą również mogli skorzystać na zwiększeniu poziomu przejrzystości w kilku obszarach (rejestry kredytowe, księgi wieczyste, procedury

zajmowania obciążonej nieruchomości, wskaźniki cen nieruchomości). Dodatkowo wzrosłyby również w sposób oczywisty możliwości kredytodawców hipotecznych w zakresie dostępu do innych rynków oraz zaangażowania w działalność transgraniczną, oferując sposobność do rozszerzenia działalności. Pakiet środków oferuje korzyści dla kredytodawców hipotecznych, jednak koszt jego wdrożenia nie powinien być niedoceniony. Procedury na poziomie tzw. back-office będą musiały zostać zmienione oraz konieczne będzie zapewnienie zgodności z przepisami prawnymi. Należy jednak podkreślić, że środki, które wiążą się z najwyższymi kosztami dla kredytodawców hipotecznych, przynoszą jednocześnie największe korzyści konsumentom.

Inwestorzy będą narażeni na niższe ryzyko inwestując w produkty zabezpieczone produktami hipotecznymi w wyniku działania kilku czynników. Po pierwsze, zwiększenie przejrzystości rynku ułatwi wycenę ryzyk związanych z produktem i umożliwi dokonanie bardziej precyzyjnych porównań między poszczególnymi produktami inwestycyjnymi zabezpieczonymi hipoteką. Po drugie, w razie niewypłacalności, inwestorzy będą mieli większą pewność co do możliwej do odzyskania wartości swoich inwestycji. W końcu inwestorzy będą również mogli korzystać z szerszego zakresu możliwości w zakresie inwestowania w wyniku wzrostu różnorodności produktów na rynkach pierwotnym i wtórnym.

Koszty jakie poniosą **państwa członkowskie** dzielą się ogólnie na dwie kategorie: koszty wdrożenia prawodawstwa i zaleceń, koszty gromadzenia danych do tablic wyników oraz wskaźników cen nieruchomości. Poziom kosztów zależy od tego, do jakiego stopnia poszczególne państwa członkowskie posiadają już zbliżone prawodawstwo lub procedury. Koszty wdrożenia prawodawstwa przez państwa członkowskie mogą być zmniejszone przez wybór wariantu samoregulacji zamiast prawodawstwa. Jednakże, zgodnie z tym co zostało przedstawione powyżej, wybór środków polegających na samoregulacji będzie się odbywał kosztem skuteczności polityki, chyba że przystąpienie do rozwiązań samoregulacyjnych oraz ich przestrzeganie może zostać zapewnione przez zapewnienie odpowiednich mechanizmów egzekwowania prawa. Jeśli mechanizmy egzekwowania prawa miałyby być potencjalnie wdrażane przez państwa członkowskie, ponosiłyby one również związane z tym koszty. Szczegółowe ilościowe badanie skutków będzie niezbędne, by w pełni ocenić wpływ netto środków samoregulacyjnych w porównaniu z wariantem polegającym na podjęciu działań prawodawczych dla poszczególnych stron zainteresowanych, zanim zostanie podjęta ostateczna decyzja.