

Consulta de la Comisión Europea sobre la Creación de un Mercado más Integrado para los Servicios Financieros al por menor

Jennifer Johnson, Head of Legal & Economic Affairs, EMF-ECBC

El 10 de diciembre de 2015 se publicó el Libro Verde de la Comisión Europea sobre Servicios Financieros al por menor. En palabras de la propia Comisión, *"el objetivo del Libro Verde es realizar una consulta sobre los próximos pasos para la creación de un mercado europeo para los servicios financieros al por menor más integrado, tanto para los consumidores como para los negocios. La financiación al por menor en la UE debe trabajar en beneficio de los consumidores, para ofrecerles las mejores ofertas, mejores productos, más opciones, y mayores oportunidades independientemente de su edad, sus habilidades o el país de residencia. También debería ser más fácil para las entidades financieras llevar a cabo sus actividades comerciales en Europa, donde no hay barreras a la prestación de servicios, incluidos aquellos prestados a través de medios digitales, y cuando no es necesaria la presencia física."* La consulta aborda una amplia gama de productos financieros minoristas, incluidos los seguros, las hipotecas, los préstamos, las cuentas de pago y las bancarias, y también analizará el impacto de la tecnología digital en el mercado.

Gran parte del Libro Verde es con carácter general relevante para el sector hipotecario; en especial, la sección dedicada al **crédito hipotecario transfronterizo**. A este respecto, la Comisión Europea identifica como posibles obstáculos para el crédito transfronterizo las diferencias en la legislación de la quiebra e insolvencia de personas físicas, de la ejecución de garantías y de las normas para la tasación de bienes, y pregunta si son necesarias nuevas medidas para alentar a las entidades de crédito a que concedan hipotecas o préstamos transfronterizos. En el cuestionario para responder *online* a la consulta, aparentemente como si fuese una guía para aportar más detalles en caso de ser afirmativa la respuesta a la pregunta referida al préstamo transfronterizo, la Comisión Europea se refiere a una serie de posibles factores, entre ellos:

- (i) superar las diferencias en las normas sobre insolvencia de las personas físicas en la UE;*
- (ii) desarrollar unas normas europeas sobre la tasación de bienes inmuebles;*
- (iii) posibilitar el acceso eficaz a la garantía en caso de impago por parte del prestatario en otros Estados miembros;*
- (iv) garantizar la aclaración de los aranceles notariales y de costes administrativos en otros Estados miembros;*
- (v) permitir un acceso más ágil a los registros de la propiedad nacionales;*
- (vi) facilitar el acceso a registros de la propiedad de otros países; y*
- (viii) mejorar la disponibilidad de registros de crédito con fines de evaluación de la solvencia.*

La EMF-ECBC ha hecho un llamamiento a sus expertos en la materia y, el día que se publicó el Libro Verde, celebró un debate con bancos europeos sobre el interés por ofrecer créditos hipotecarios transfronterizos. Hay previstos otros

debates para principios del próximo año con el fin de preparar la respuesta del sector hipotecario dentro del plazo fijado por la Comisión Europea, que finaliza el 18 de marzo de 2016. En la edición del mes pasado de nuestro Market Insights & Updates destacábamos que este interés por la actividad transfronteriza en el ámbito de la UE no es ajeno al sector hipotecario. De hecho, la integración de los mercados hipotecarios de la UE era un objetivo político de la Comisión Europea antes del comienzo de la crisis en la UE en 2008 y de que inevitablemente cambiasen las prioridades políticas. La FHE está especialmente interesada en ver cómo 10 años y una Directiva sobre Crédito Hipotecario determinarán los debates relacionados con la creación de un auténtico mercado único.

Puede encontrar más información relacionada con el Libro Verde de la Comisión Europea sobre los servicios financieros al por menor [aquí](#).

Las políticas públicas y la regulación deben ir de la mano en materia de vivienda

Anthony O'Brien, Head of Sector Research & Analysis, Banking & Payments Federation Ireland

Acceder a una vivienda es una cuestión fundamental para todos los ciudadanos europeos. Para muchos, el régimen de tenencia de una vivienda no es una elección sino la consecuencia de múltiples factores, entre los que se incluyen la renta y la disponibilidad de viviendas. Por ello, las decisiones normativas y políticas deben tener en cuenta los mercados de vivienda en su máxima extensión.

El número de viviendas en la Unión Europea está aumentando a mayor ritmo que la población, lo que implicará la reducción del tamaño de los hogares, según Eurostat. El tamaño medio una familia se redujo a 2,4 miembros en 2013, dado que el número de hogares con dos o menos miembros aumentó desde el 59,2% en 2005 hasta el 63,2% en 2013.

Las condiciones de las viviendas varían significativamente entre países, pero Housing Europe -la Federación Europea de Vivienda Cooperativa, Pública y Social (CECODHAS)¹- advirtió recientemente de que muchas familias están quedándose atrapadas por la vivienda, especialmente en los países del sur y del este de Europa: el precio del alquiler o de compra está muy por encima de las posibilidades de muchas futuras familias, mientras en paralelo la oferta de vivienda social es deficiente (y en algunos países incluso la oferta general de vivienda). A raíz de las escasas opciones para acceder a una vivienda, cada vez se retrasa más la edad en la que los jóvenes se independizan: la mayoría de las personas con edades comprendidas entre 18 y- 34 años siguen viviendo con sus padres en Italia (66% de las personas entre 18 y-34 años), Portugal (58%), España (55%) y Eslovaquia (74%),

NI INQUILINOS NI CASEROS - EL INOPINADO MERCADO DEL ALQUILER

Cuando los jóvenes dan el paso de independizarse, el alquiler suele ser la primera opción. Los hogares con vivienda en alquiler suelen ser más jóvenes, tener niveles más bajos de estudios, menor nivel de ingresos y menos miembros (y son menos propensos a tener hijos) que los hogares con vivienda en propiedad, según la OCDE², a pesar de que la mayoría de estos factores pueden estar relacionados con la edad.

¹ The State of Housing in the EU 2015, Housing Europe, 2015.

² Andrews, Dan y Aida Caldera Sánchez (2011), "The Evolution of Homeownership Rates in Selected OECD Countries: Demographic and Public Policy Influences", OECD Journal: Economic Studies, Vol. 2011/1, 2011.

Un estudio del mercado del alquiler realizado por DKM Economic Consultants, ESRI y Red C Research (DKM)³ en 2014 indicó que el 72% de los inquilinos preferiría tener una vivienda en propiedad. Entre las principales razones citadas para alquilar se encontraban la siguientes: no podían permitirse comprar, con el alquiler cubrían sus necesidades actuales, o no estaban preparados para asentarse. Es posible que la mayoría de los inquilinos sean inquilinos reacios a serlo: preferirían ser propietarios de vivienda.

El alquiler puede ser una opción más atractiva cuando hay una mayor seguridad (periodos más largos de arrendamiento), certeza (precio del alquiler acordado o fijado para un periodo largo de tiempo) y acceso a una vivienda de calidad. Desafortunadamente, las políticas en materia de alquiler suelen tener consecuencias no intencionadas, según la OCDE, existiendo una relación entre controles más estrictos del alquiler y viviendas de inferior calidad.

Por otro lado, se estima que en muchos países (como Australia, Francia, Alemania, Reino Unido y E.E.U.U.) los arrendadores son particulares⁴ para los que esta actividad es una fuente de ingresos secundaria.

En el estudio de DKM, los arrendadores indicaron que la principal motivación para realizar esta actividad fue considerarla una buena inversión y una fuente extra de ingresos. Un número importante de los encuestados eran arrendadores casuales (por ejemplo, había heredado la vivienda, se había mudado con su pareja, que también tenía una vivienda en propiedad o no podía vender la vivienda y estaba residiendo en otro lugar). Al ser preguntados acerca de sus planes futuros, solo el 4% respondió tener intención de comprar más inmuebles para alquilarlos.

SER PROPIETARIO DE SU CASA -¿EL SUEÑO EUROPEO?

Las políticas de vivienda nacionales difieren sustancialmente en Europa, pero los estudios de la OCDE sugieren que "la política pública en los países de la OCDE está normalmente orientada a favorecer la vivienda en propiedad", principalmente a través de un tratamiento fiscal favorable a las viviendas ocupadas en régimen de propiedad. ¿Por qué? La razón es que la gente prefiere ser propietaria. La vivienda es considerada como un activo y una forma de acumular riqueza, también la vivienda en propiedad está asociada con mejores resultados para la infancia, según la OCDE, facilita la transferencia entre generaciones de la riqueza y fomenta un mayor compromiso con la comunidad.

Puesto que normalmente no se dispone del efectivo suficiente para pagar la compra de una vivienda, las hipotecas desempeñan una función vital a la hora de facilitar estas transacciones. Las hipotecas tienen una función muy relevante en el norte de Europa (Irlanda, Reino Unido, los países del Benelux y Suiza), donde al menos el 36% de los hogares en cada país tenía una hipoteca en 2014, según Eurostat.

APOYO A LA VIVIENDA EN PROPIEDAD, RESTRICCIÓN AL CRÉDITO HIPOTECARIO

Aunque las políticas en materia de vivienda han fomentado la vivienda en propiedad, la regulación del mercado de los últimos años ha comenzado a poner el foco en contener el crecimiento del crédito a través de herramientas macroprudenciales como el ratio préstamo-valor (LTV), el ratio préstamo -ingresos (LTI) o el ratio entre el servicio de la deuda y el nivel de ingresos (DSTI). En el Informe de Estabilidad Financiera de noviembre de 2015 del Banco Central Europeo (BCE), se concluye que las autoridades nacionales designadas deben gestionar las políticas macroprudenciales - con el BCE ejerciendo una función de coordinación central- y que podrían "hacer posible abordar los posibles efectos secundarios no intencionados que pueden surgir en un contexto de medidas - convencionales y no convencionales - de política monetaria muy acomodaticias.

³ Conclusiones del Estudio sobre el Sector Privado del Alquiler: Tenants, Landlords & Estate Agents, DKM Economic Consultants/ ESRI/Red C Research, 2014.
⁴ Promoting Investment in Private Rented Housing Supply – International policy comparisons, UK Department of Communities and Local Government, 2010.

Las herramientas macro-prudenciales han cobrado impulso en Europa en los últimos años con nuevas herramientas. Según la Junta Europea de Riesgo Sistémico, desde principios del 2014, se han anunciado o aplicado nuevas recomendaciones o normas relativas al LTI, LTV o al DSTI en doce países europeos⁵ y se han introducido varias medidas o medidas adicionales en la República Checa, Estonia, Hungría, Irlanda, Noruega y Eslovaquia. En Alemania, el Comité Alemán de Estabilidad Financiera hizo una recomendación al Gobierno Federal sobre los nuevos instrumentos macro-prudenciales para el sector inmobiliario, así como sobre la creación de una base jurídica que otorgue a la Autoridad Federal de Supervisión Financiera (BaFIN) la competencia de imponer restricciones a las entidades de crédito comerciales en relación con los préstamos hipotecarios que sirvan para financiar la compra o construcción de inmuebles residenciales.

En noviembre de 2015, Stefan Gerlach, Subgobernador del Banco Central de Irlanda (BCI) anunció que el debate en el seno del BCI en torno a los límites al LTV y al LTI habían "sacado a la luz una serie de problemas que existen en el mercado de la vivienda irlandés, en concreto en relación con limitaciones a la oferta. Las políticas macro-prudenciales no pueden resolver estos problemas... solamente pueden resolverse a través de política en materia de vivienda."

Sin embargo, cuando las políticas de vivienda y las regulaciones bancarias no están alineadas, independencia del banco central aparte, las soluciones razonables pueden acarrear consecuencias no esperadas: los hogares sin los fondos o ingresos para contratar un préstamo hipotecario se ven forzadas a competir en el mercado privado del alquiler que puede no contar con una oferta suficiente ni con una red de protección social adecuada. La aplicación de las políticas también requiere tiempo, por lo que la introducción y la aplicación de las normas macro-prudenciales deben tener este hecho en cuenta.

La consecuencia podría ser un aumento incontrolable de la demanda de vivienda social o, lo que es peor, un aumento de las personas sin techo -un resultado que nadie desea.

Informe Trimestral de la EMF – 3T 2015

Resumen elaborado por la AHE

[Enlace al artículo completo \(Diciembre 2015, Daniele Westig, página 5\)](#)

Introducción

Los datos del tercer trimestre de 2015 muestran una expansión persistente, aunque a un ritmo más lento, del mercado hipotecario a nivel europeo, en un entorno de tipos bajos y con precios de la vivienda al alza en términos generales. Se han observado cambios en los tipos de interés hipotecarios de algunos países al detectar que se ha invertido ligeramente la tendencia bajista de los mismos. Con respecto al precio de la vivienda, la tendencia general muestra precios al alza, a pesar de que se observan diferencias entre regiones y el tipo de vivienda.

En lo que respecta a España, el informe indica que el saldo de crédito gestionado para la adquisición y rehabilitación de vivienda ha disminuido ligeramente, esperando una recuperación del saldo en los próximos trimestres. Por su parte, el precio de la vivienda y los tipos de interés se han mantenido estables.

⁵ República Checa, Dinamarca, Estonia, Finlandia, Hungría, Irlanda, Letonia, Lituania, Noruega, Eslovaquia, Suecia y Reino Unido.

Crédito hipotecario

En el conjunto de la UE-28, el saldo vivo total de crédito hipotecario creció un 2,6% en el tercer trimestre de 2015 con respecto al mismo periodo de 2014, aunque a un ritmo menor al registrado en el primer y segundo trimestre del año (4,3% y 4,5% respectivamente). Este crecimiento se debe a la mejora de los principales indicadores macroeconómicos, tales como los bajos tipos de interés, el aumento de la renta de los hogares, el consumo y un mercado inmobiliario en crecimiento.

Por otra parte, los nuevos préstamos a nivel UE experimentaron una desaceleración en términos interanuales. A pesar de estas tendencias a nivel agregado, existen diferencias considerables entre los distintos Estados miembro de la UE.

En países como Hungría, Suecia o Francia se observaron aumentos considerables en los saldos de crédito hipotecario con respecto al trimestre anterior. En Irlanda y Finlandia, aunque aumentaron, lo hicieron a un ritmo menor. En Italia, durante los primeros nueve meses de 2015 el nuevo crédito para la adquisición de vivienda aumento más de un 90% en base anual como consecuencia de las mejores perspectivas económicas, la mayor confianza de los consumidores y la iniciativa del Gobierno de garantizar el fondo de garantías para la adquisición de primera vivienda.

En países como Dinamarca y Portugal se han contraído las cifras de préstamo por diferentes razones; menos refinanciaciones de hipotecas en el caso del primero y persistentes condiciones crediticias menos expansivas en el segundo.

Precios de vivienda

Los precios de vivienda en Europa muestran una tendencia general al alza, que se puede explicar por aumentos de población, escasez de oferta en algunas regiones, mejores perspectivas económicas y tipos de interés persistentemente bajos. El aumento de los precios en algunos países se atribuye a la escasez de construcción por falta de mano de obra y estrictos requerimientos y estándares de construcción por parte de los gobiernos. Es importante destacar que existen notables diferencias entre países y regiones así como entre casas y apartamentos.

Los mayores aumentos de precio de vivienda en el tercer trimestre de 2015 se han detectado en Escandinavia y los países del norte de Europa, donde no es extraño ver aumentos de dos dígitos. Entre estos países destacan Suecia, donde los precios de apartamentos aumentaron cerca de un 20% en términos interanuales, y Dinamarca, donde los precios de vivienda unifamiliar y apartamentos ocupados por el propietario aumentaron 6,4% y 11,5% respectivamente.

La tendencia alcista de los precios de la vivienda también puede observarse en Europa Central, aunque a un ritmo menor. El precio de la vivienda ocupada por el propietario aumentó un 4,3% interanual en Alemania. En Polonia y Finlandia los precios se mantuvieron estables.

En países del sur, como Italia y Francia lo precios han disminuido ligeramente en términos interanuales y trimestrales. Por su parte, el precio de la vivienda en Portugal crece desde principios de 2015 por aumento de la demanda, mejores condiciones de financiación y mayor confianza de los consumidores.

Tipos de interés hipotecario

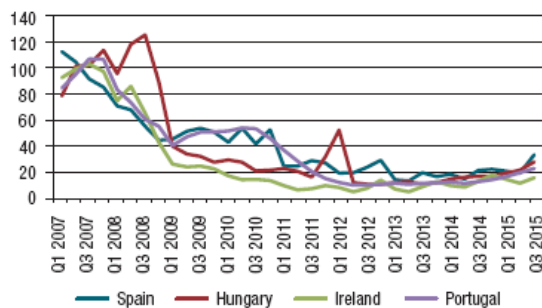
En el tercer trimestre de 2015 los tipos de interés hipotecario, tanto variable como fijo, mostraron ligeros aumentos en algunos países de la UE. En general, los tipos se mantienen muy bajos por el tipo de referencia del BCE y otros bancos centrales.

El tipo de interés agregado en la UE disminuyó tan solo un punto básico en términos trimestrales, lo que contrasta con la disminución de 16 puntos básicos en el trimestre anterior. En la mayoría de países los tipos han disminuido, aunque a ritmos diferentes, hasta alcanzar mínimos récord en algunos casos: Finlandia, Reino Unido, Polonia, Italia, Hungría, Francia o Irlanda.

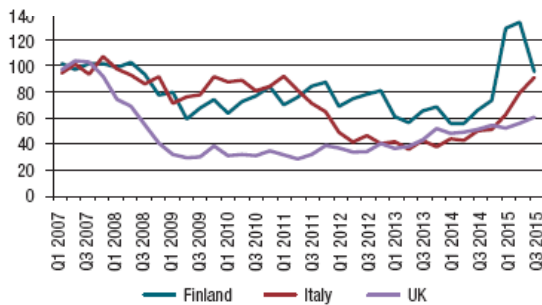
En Alemania todos los tipos hipotecarios aumentaron entre 6 y 23 puntos básicos con respecto al trimestre anterior. En el caso de Suecia se observan divergencias; el tipo variable aumentó, mientras que el fijo se mantuvo estable y los tipos mixtos disminuyeron ligeramente.

Gráfico 1: Nuevo crédito residencial a los hogares (2007=100; en euros; datos desestacionalizados)

a) Países donde el nuevo crédito a los hogares ha permanecido por debajo del 20% de niveles de 2007



b) Países donde el nuevo crédito a los hogares ha permanecido por debajo de niveles de 2007, pero por encima del 50%



c) Países donde el nuevo crédito a los hogares ha superado los niveles de 2007

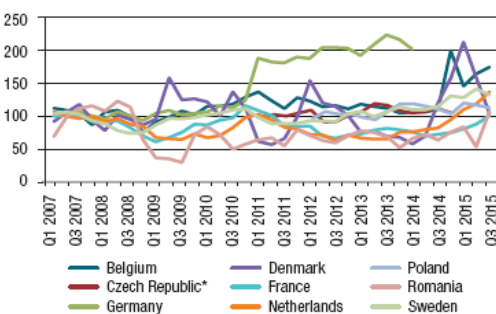
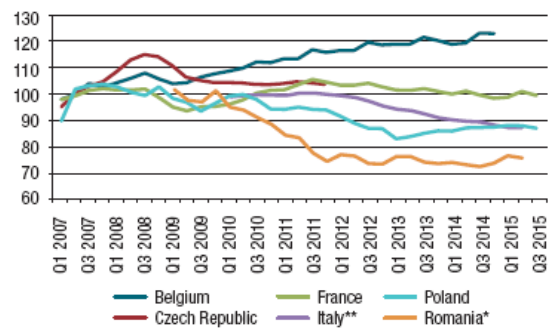
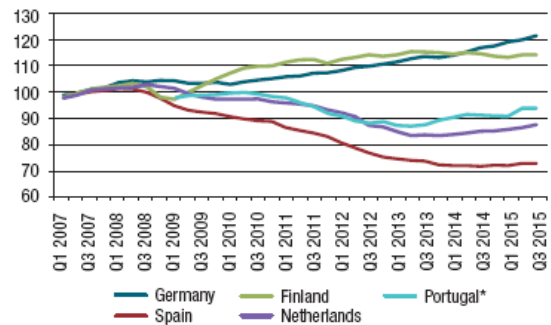


Gráfico 2: Índice de precios de vivienda nominales 2007=100

a) Países en los que los precios han caído en el último trimestre



b) Países en los que los precios han aumentado ligeramente en el último trimestre



c) Países en los que los precios de vivienda han subido al menos 1,5% en el último trimestre

