

“La Caution” o el Préstamo Garantizado: una característica específica del mercado de financiación de la vivienda de Francia

Éric Veyrent, Deputy Chief Executive Officer, Head of Administration and Finance, Crédit Logement

El mercado hipotecario francés o el mercado de financiación de la vivienda de Francia es el tercero más importante de Europa en términos de nuevas operaciones. La peculiaridad de este mercado es el préstamo garantizado o, más concretamente, la "caution" como la principal garantía. Esta garantía, proporcionada por una compañía aseguradora o por una entidad financiera, es una alternativa al clásico registro de la "hypothèque". En 2014, los préstamos garantizados representaron el 61% de los nuevos préstamos para la financiación de vivienda constituidos en Francia, los cuales han experimentado un crecimiento constante durante la última década. Por el contrario, el registro de hipotecas, o de préstamos garantizados por una "hypothèque", supuso solamente el 37% de los nuevos préstamos constituidos en Francia en el mismo periodo.

El importe total de un préstamo garantizado está respaldado por la garantía y no solo los tramos con un LTV elevado. No se requiere garantía adicional. Un amplia tipología de préstamos para la compra de vivienda (préstamos puente, préstamos a largo plazo - superior a 30 años, etc.) o de prestatarios (compradores en primer acceso, prestatarios que compran para después alquilar, etc.) pueden acceder a un préstamo garantizado.

Para los prestatarios, resulta interesante destacar la competitividad del precio de un préstamo garantizado. De media, la prima por adelantado o comisión asciende al 1%, lo que permite evitar el registro de la hipoteca. Esta garantía es más flexible: es rápida de obtener y no supone gastos extra en caso de amortización anticipada. Para los prestatarios, el préstamo garantizado es la forma más sencilla de obtener una oferta de préstamo rápida y competitiva en una entidad de crédito.

Para los bancos, los principales beneficios de la garantía son los siguientes: un proceso automatizado y garantizado para obtener la aprobación de la garantía, una compensación total y rápida ante el impago de un préstamo garantizado, y un proceso de recuperación totalmente gestionado por el garante.

Los principales valores añadidos de un préstamo garantizado son:

- El garante aporta un análisis del riesgo adicional e independiente.
- La solidez de la garantía no depende del valor del inmueble en el momento del impago.
- El garante ofrece una mutualización del riesgo global basada en un elevado nivel de división del riesgo.

- Los principales garantes de préstamos garantizados en el mercado francés son Crédit Logement (líder del mercado), CEGC (filial BPCE), CAMA (filial de Crédit Agricole) y CMH (filial de Crédit Mutuel).

La Banque de France estableció en su evaluación de riesgos del sistema financiero de Francia de diciembre de 2015 que, con respecto al mercado de la financiación de la vivienda, el sistema de préstamos garantizados era "robusto". Las garantías están reconocidas como una cobertura del riesgo de crédito con arreglo al Art. del Reglamento sobre Requisitos de Capital (CRR, por sus siglas en inglés). Los préstamos para la compra de vivienda sobre elegibles para refinanciar a través de SCF, SFH y operaciones de titulización, y los *covered bonds* garantizados son elegibles para el tratamiento preferencial de la ponderación del riesgo que establece el Art. 129.1.e. del CRR.

UN PROVEEDOR DE COBERTURA SÓLIDO CON UN MODELO DE NEGOCIO PRABADO

Crédit Logement es una entidad autorizada en Francia desde 1975 y tiene la categoría de entidad financiera (*société de financement*) regulada por la ley bancaria de Francia (decreto 23/12/2013) y por el regulador financiero de Francia, ACPR. La compañía cuenta con una estructura financiera sólida, es propiedad de bancos franceses muy respetados como BNP Paribas, Société Générale, Crédit Agricole, Crédit Lyonnais, Crédit Mutuel y el banco French Post.

La actividad principal de Crédit Logement es garantizar los préstamos para la compra de vivienda a particulares. Los préstamos los tramitan bancos asociados, la mayoría de los cuales también son accionistas de Crédit Logement. Crédit Logement cuenta en la actualidad con más de 100 entidades colaboras en activo. La garantía financiera de Crédit Logement se basa en el principio de centralización de riesgos, y cada prestatario contribuye a un Fondo de Garantía Recíproca.

Crédit Logement cuenta con el 33% del mercado residencial de Francia (préstamos hipotecarios y garantizados) y con un 60% del mercado de préstamos garantizados de Francia. Crédit Logement también ha desarrollado recientemente actividades trans-fronterizas con bancos regionales situados cerca de la frontera francesa.

A partir del 31 de diciembre de 2015, las garantías vivas de Crédit Logement ascendían a 283 MM€ y su producción anual garantizada ascendió a 80 MM€. Más de 7 millones de prestatarios ya se han beneficiado de la garantía de Crédit Logement.

Crédit Logement cuenta con una calificación AA (low) de DBRS y Aa3 de Moody's, ambas con perspectiva estable.

UN PROCESO DE APROBACIÓN ALTAMENTE SEGURO Y AUTOMATIZADO

La entidad prestamista no tiene concedido poder de aprobación. Todas las solicitudes de garantía se transmiten automáticamente desde los bancos a través de dos canales: a través del intercambio de datos informatizados o a través de una extranet. Cada solicitud se analiza a través de un sistema de puntuación y a través de un sistema experto (una serie de límites y reglas profesionales: LTV, ratio préstamo/ingresos; etc.) con dos principales ejes de análisis: la capacidad de prestatario para hacer frente al préstamo y el margen sobre el inmueble o sobre el patrimonio total del prestatario. También se comprueba automáticamente la base de prestatarios garantizados de Crédit Logement. El 50% de los expedientes son tramitados y aprobados a través del procesos automatizado de aprobación. El 50%

restante es revisado por expertos, puesto que no cumplen con los criterios establecidos previamente o han obtenido una puntuación baja.

TOTALMENTE RESPONSABLES DEL PROCESO DE COBRO

En cuanto a las demandas por impago, Crédit Logement asume la recuperación de los préstamos impagados desde el primer impago reclamado por parte del banco hasta la recuperación total (pago de las pérdidas o encauzamiento del préstamo). El banco debe contactar a Crédit Logement tras tres meses de retrasos en el pago de la cuota mensual. Crédit Logement cubre las cuotas impagadas hasta ese momento y las siguientes a partir de entonces.

El principal objetivo de Crédit Logement es valorar rápidamente la solvencia del cliente:

- Si el prestatario es capaz de pagar las cuotas atrasadas, el expediente vuelve a la situación inicial en la cartera del prestamista (el 50% de los casos vuelven a su cauce en un periodo de seis meses).
- De lo contrario, Crédit Logement solicita oficialmente al banco que declare el expediente como préstamo moroso y, en ese momento, paga al prestamista el total del capital pendiente.
- Crédit Logement emprende todas las acciones necesarias para garantizar su posición: registrar una hipoteca judicial; vender la propiedad en el mercado para recuperar lo máximo posible; o proceder a una subasta para vender la propiedad.

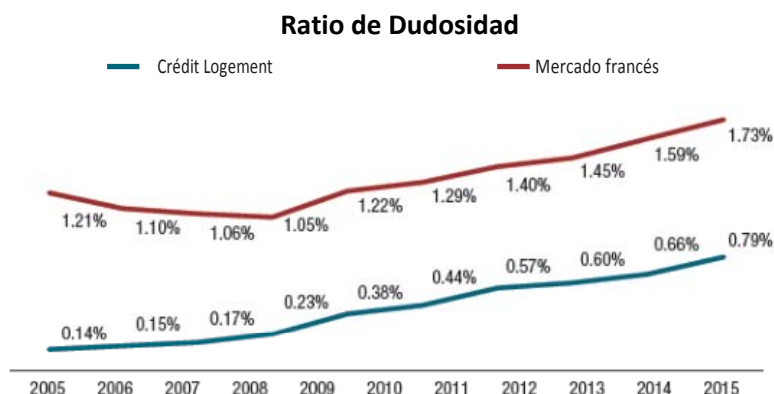
GESTIÓN DEL RIESGO EFICAZ

En 2015, Crédit Logement:

- Procesó 810.000 nuevas solicitudes de garantías (de las cuales, el 14% fueron desestimadas).
- Recibió 11.500 reclamaciones de pago de entidades prestamistas. Pagó a las entidades prestamistas 337 millones de €. Recuperó 115 millones de €.

EVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA

- Crédit Logement tiene la dudosidad más baja del mercado francés. El ratio de dudosidad se sitúa en el 0,79%, frente al 1,73% medio del mercado francés. Crédit Logement prevé que su ratio de dudosidad se estabilice en 2015.



La amortización - Un largo viaje

Magnus Karlsson, Analyst, Swedish Bankers' Association

A principios de los noventa, Suecia sufrió una grave crisis bancaria que trajo consigo fuertes caídas de los precios de vivienda. Sin embargo, desde la recuperación, hemos experimentado un crecimiento sostenido del endeudamiento de los hogares y una subida continuada de los precios de la vivienda. Durante los últimos cinco o seis años, el debate sobre el endeudamiento de los hogares y el crédito hipotecario ha sido intenso y se han tomado medidas al respecto. Y tras un largo viaje -la primera iniciativa de la Autoridad Sueca de Servicios Financieros (FSA) llegó a finales de 2014- va a introducirse un requisito de amortización. Entrará en vigor una ley el 1 de mayo de este año que permitirá que la FSA (la autoridad responsable de la política macroprudencial en Suecia) aplique un requisito de amortización, el cual entrará en vigor el 1 de junio de 2016.

La Asociación Sueca de Banca y sus miembros acogen los requisitos propuestos de amortización y consideran que, en términos generales, son equilibrados. El requisito propuesto solo se aplicará a las nuevas hipotecas y requerirá amortizaciones más elevadas para los hogares con ratios de LTV más altos. La Asociación Sueca de Banca ha trabajado duro con los bancos durante los últimos cinco años para mejorar la cultura de amortización. Este trabajo ha sido un éxito y, a día de hoy, el perfil de amortización es muy similar al exigido por el futuro requisito. Por ello, la transición al requisito se hará probablemente sin obstáculos.

Introducción

Suecia vivió una grave crisis bancaria a comienzo de la década de los noventa y experimentó algunos años de recesión. Durante este periodo de tres o cuatro años, el precio de la vivienda cayó en términos reales hasta un 30% y, en algunas regiones, costó hasta ocho años volver al mismo nivel de precios anterior a la crisis. Muchas familias atravesaron graves dificultades. En los años anteriores a la crisis, en la década de los 80, los mercados crediticios habían sido desregulados y el crédito hipotecario había descendido. Durante la crisis y con posterioridad a ella, la tasa de crecimiento del crédito hipotecario fue baja y, como se mencionó anteriormente, los precios de la vivienda eran bajos y su recuperación fue lenta.

A finales de los noventa y principios de los dos mil, los precios de la vivienda aumentaron y el crédito hipotecario despegó. El ritmo de crecimiento del crédito hipotecario fue de dos dígitos en términos anuales. El mercado de la vivienda en Suecia no ha experimentado una recesión durante la última crisis financiera, mientras que en otros países ha ocurrido lo contrario donde más bien, se ha producido un hundimiento de la curva. Lo mismo se aplica al mercado hipotecario. No hemos visto una caída del crédito a los hogares, como ha sucedido en la mayoría de los países de Europa, a pesar de que el crecimiento cayó desde tasas muy elevadas pero de nuevo ha vuelto a aumentar. Tras la crisis de principios de los noventa, y hasta ahora, las pérdidas crediticias provenientes de las hipotecas han sido muy bajas. Las previsiones de las autoridades suecas apuntan a que esta tendencia continuará y habrá pocas pérdidas por riesgo de crédito hipotecario en el futuro.

Lo que ha sucedido es que el volumen de construcción de nueva viviendas ha permanecido muy bajo desde el comienzo de la crisis en los noventa. Esto, junto con otras limitaciones del mercado

inmobiliario de Suecia -especialmente en lo que respecta a un deficiente mercado del alquiler- ha provocado la escasez de oferta en el mercado. Al mismo tiempo la demanda ha seguido creciendo. La combinación de estos factores, junto con unos tipos de interés excepcionalmente bajos y en descenso constante desde 1995 hasta nuestros días, ha hecho que los precios de las viviendas aumenten. También, en el transcurso de este periodo, se han ido generalizando los préstamos a tipos variables y los préstamos de solo interés. Todo ello ha llevado a una situación con altos LTVs y bajos niveles de amortización para los hogares.

PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR, ESTABILIDAD FINANCIERA Y POLÍTICA MACRO-PRUDENCIAL - MEDIDAS INTRODUCIDAS DESDE 2010

Se han aplicado varias medidas para ralentizar el aumento del endeudamiento de los hogares en Suecia mientras el debate seguía su curso. Tanto las autoridades suecas como las organizaciones internacionales identifican el mercado hipotecario nacional como un gran riesgo para el desarrollo macroeconómico del país.

La FSA introdujo un límite al LTV en 2010, que exige a los hogares contar con al menos el 15% del capital o, dicho de otro modo, la financiación máxima será del 85% del valor de la vivienda, contando con la vivienda como garantía (existe la posibilidad de recurrir a un préstamo no garantizado por encima del 85%). Sobre la misma época, a comienzos de 2011, la Asociación Sueca de Banca emitió una recomendación relativa a la amortización: que las nuevas hipotecas deben amortizarse por debajo del 75% del valor de mercado de la vivienda. Esta recomendación fue posteriormente modificada (a comienzos de 2015), pasando a ser el 70%, en 10-15 años y, al mismo tiempo, la Asociación introdujo planes de amortización individuales para todos los hogares que contratasen una nueva hipoteca (el borrador inicial era de la FSA, pero necesitaba apoyo jurídico para ser aplicado).

Aparte de eso, la FSA ha aumentado las ponderaciones de riesgo para las hipotecas para los bancos que utilizan modelos internos. En primer lugar, hasta el 15% (motivado por pérdidas crediticias futuras) y luego, posteriormente, hasta el 25% (motivado por consideraciones macroprudenciales). Los cuatro mayores bancos de Suecia también cuentan con un colchón o *buffer* frente a riesgos sistémicos del 5% y pronto se introducirá un *buffer* de capital contracíclico del 2%.

La Asociación Bancaria de Suecia tenía su propia recomendación relativa a la amortización y era incluso más estricta -amortización de nuevas hipotecas hasta el 50% del LTV. Sin embargo, la Autoridad para la Competencia argumentó que esta medida podría ir en contra de la competencia (aunque no llevó a cabo una investigación completa). La Asociación por tanto retiró la propuesta de nueva recomendación y también la anterior a finales de 2014. Después de este hecho, la amortización no estaba regulada y las autoridades de Suecia y las organizaciones internacionales forzaron la toma de medidas para estabilizar el mercado de la vivienda. En ausencia de ninguna decisión política para hacer un mercado de la vivienda más eficiente, la atención se tornó hacia la FSA y hacia un requisito de amortización. Cuando llegó la recomendación, entre 2011 y finales de 2014, la evolución de la amortización se reforzó drásticamente. En la actualidad, el comportamiento respecto de la amortización se acerca a lo exigido en los próximos requisitos, especialmente para los hogares con LTVs altos (por encima del 70%).

A comienzos del 2015, la FSA publicó su primera propuesta para un requisito futuro de amortización como una herramienta macroprudencial. Sin embargo, la FSA se enfrentó a algunos problemas jurídicos relativos al contenido de su mandato como autoridad macroprudencial. Como resultado, tuvo que retirar su propuesta en abril de 2015, y a continuación el gobierno tuvo que lidiar con el problema de

cómo aplicar un requisito de amortización y cuál debía ser el mandato de la FSA. A finales de 2015 propuso introducir, o cambiar, la legislación de modo que se diera a la FSA el mandato de introducir un requisito. Esta legislación actualizada entrará en vigor el 1 de mayo de 2016. La FSA ha circulado su segunda propuesta de futuro requisito de amortización y tiene previsto introducir el requisito a partir del 1 de junio de 2016. Esto concede a los bancos y a sus clientes poco plazo para preparar y aplicar la nueva normativa. Los hogares que constituyan una nueva hipoteca con un LTV por encima del 70% amortizarán el 2% del préstamo y aquellos que lo hagan con un LTV del 50-70% amortizarán el 1%. La propuesta también establece que el valor de mercado solo puede utilizarse o actualizarse cada cinco años. Esto hace que la reglamentación sea bastante difícil, tanto para bancos como para los hogares. Habría sido más fácil, y seguiría teniendo la misma utilidad, utilizar el valor de mercado.

Por tanto, dos años después de la eliminación de la recomendación de la Asociación Bancaria con bastante probabilidad entrará en vigor un requisito de amortización en Suecia a partir del 1 de junio de 2016. Es probable que la introducción del requisito no resulte demasiado dramática, puesto que la mayoría de los hogares que suscriben un nuevo préstamo ya amortizan prácticamente lo que establece el requisito. Si es así, el efecto en el endeudamiento de los hogares será bastante limitado. El debate sobre otras medidas, como los ratios deuda-ingresos o el ratio deuda-servicio de la deuda, continuará. No obstante, las medidas que marcarán la diferencia en el mercado de la vivienda en el largo plazo corresponden a los políticos, como la reforma del sistema fiscal para aumentar la movilidad, mayor número de viviendas, etc. Hemos observado la estabilización de los precios en los últimos meses, aunque la tasa de crecimiento del crédito sigue siendo elevada. El debate sobre el mercado de la vivienda y el endeudamiento de los hogares sigue abierto, y es posible que en el futuro se desarrollen nuevas medidas o herramientas.

Presentamos el Blog de la EMF ECBC

La nueva plataforma de comunicación del sector

Luca Bertalot, Secretary General, EMF-ECBC

En la EMF ECBC estamos firmemente convencidos de que la comunicación entre nuestros miembros, y entre ellos y otras partes con intereses en nuestro sector, es y será fundamental en la creación de la infraestructura de un mercado común, y sirve para mejorar el intercambio de las buenas prácticas de mercado y de gobernanza. Vivimos en un entorno financiero y normativo muy complejo y dinámico. Por este motivo, creemos que solo facilitando la comunicación podemos construir una plataforma eficaz para el mercado y capaz de preparar el camino para responder adecuadamente a los desafíos a los que nos enfrentamos. Por ello, hoy presentamos una nueva herramienta de comunicación, – el [EMF-ECBC Blog](http://hypoblog.org/)¹– que permitirá a nuestros miembros y a aquellos con intereses en nuestro sector intercambiar opiniones, ideas, preocupaciones y cuestiones llegando a una amplia audiencia. La intención es ayudar a entender mejor las opiniones de los participantes del mercado del Viejo Continente y de fuera de sus fronteras.

Queremos ser un poco provocadores, por ello a raíz de los acontecimientos acaecidos los últimos días en Bruselas,

¹ <http://hypoblog.org/>

comienzo citando a Winston Churchill en su famoso discurso en la Universidad de Zurich el 19 de septiembre de 1946². En su discurso hace 70 años, el visionario Churchill captó la fuerza y el potencial del sueño europeo: "*La estructura de los Estados Unidos de Europa, si se construyen bien y de verdad, será de tal manera que haga menos importante la fuerza material de un Estado. Las pequeñas naciones contarán tanto como las grandes y ganarán su honor por su contribución a la causa común.*" Hoy, más que nunca, estas palabras representan un desafío para aquellos que creemos en el sueño europeo, tanto como para los que se oponen a él.

En el contexto del debate político actual sobre el futuro de la Unión Europea, consideramos que recordar las palabras de Churchill también se aplica a las actividades cotidianas de las organizaciones comerciales de Europa, como la EMF-ECBC, y nos sirve para plantear cuál es la función que ha de desempeñar una plataforma de los participantes del mercado de Europa. Al formar parte de la primera "generación europea" que ha crecido y ha sido educada a través del programa Erasmus, concibiendo Europa como una entidad y no solo como un término geográfico, nos sentimos con la responsabilidad de actuar como *scouts*: en busca de un nuevo camino en territorio desconocido; un territorio que se caracteriza no solo por la evolución macro-prudencial, sino también y lo que es más importante, por implicaciones sociales y políticas que son inciertas.

Como consecuencia creemos que, promoviendo la comunicación a escala europea, la EMF ECBC tiene una importante función a la hora de dirigir soluciones lideradas por el mercado y de identificar escollos legislativos o del mercado. Además, durante los últimos años, nuestra organización también ha desarrollado un radio de acción más amplio al reforzar la perspectiva europea en los debates del Comité de Basilea sobre Supervisión Bancaria, cuyo impacto es global.. En este trabajo, la comunicación es fundamental para intentar impedir la desorganización del mercado y mejorar el consenso y la confianza dentro del mismo. En la actualidad, prácticamente todos los ámbitos están interconectados en mayor o menor medida. Lo mismo sucede con las actividades desarrolladas en un foro de la industria, cuyos productos pueden tener fuertes implicaciones políticas y sociales. Las decisiones adoptadas por los participantes del mercado y que son aplicadas a escala europea tienen un gran impacto en la creación de un mercado único. Las iniciativas lideradas por el mercado también pueden contribuir a garantizar la estabilidad financiera de Europa, en línea con el espíritu de una mejor regulación que defiende el Comisario Hill.

Por este motivo, una de las piedras angulares de una plataforma basada en el mercado como la nuestra es estructurar la gobernanza de la organización, de manera que se garantice la adecuada representación de cada mercado y de todos los participantes con actividad en los mismos. Este fue el objetivo -y creemos que será el resultado- de la reforma de la estructura de la EMF ECBC acometida en 2014, que culminó en la creación de una nueva persona jurídica común: el Covered Bond & Mortgage Council (CBMC). En el CBMC todos los miembros son iguales, con lo que se garantiza la equidad y la representación del mercado en el *modus operandi* de nuestras actividades.

Un segundo factor fundamental es actuar como un foro de debate del mercado y catalizador de iniciativas lideradas por éste; es decir: convertirse en el centro de la información del mercado, donde pueden plantearse preguntas y encontrar respuestas constructivas, y a través del cual se pueden adoptar y aplicar decisiones adecuadas. Con este objetivo en mente, la EMF-ECBC ha decidido reorientar sus herramientas de comunicación durante los

² Puede acceder al discurso completo aquí: https://www.coe.int/t/dgal/dit/ilcd/Archives/selection/Churchill/ZurichSpeech_en.asp.

El objetivo de la EMF-ECBC es apoyar la economía europea y facilitar el acceso a los mercados de capitales a través de la armonización y la promoción de las buenas prácticas y, en concreto, de las técnicas de financiación a largo plazo y de originación hipotecaria, a través de:

- 1) una plataforma inteligente en la que las iniciativas se debaten, las propuestas legislativas se discuten y las buenas prácticas se intercambian con el fin de adoptar posturas comunes; y*
- 2) ofrecer información única, precisa legalmente e incomparable, económica, estadística y derivada de investigaciones, así como otra información relacionada con la financiación y el mercado.*

La EMF ECBC agrupa a las entidades de crédito hipotecario y a los participantes del mercado de covered bonds. La EMF ECBC tiene su principal objetivo en Europa, a la vez que representa las opiniones y comparte el conocimiento técnico y los contactos a escala mundial.

últimos años para ofrecer a sus miembros y a los participantes de nuestro mercado información y datos necesarios en el momento adecuado, en el formato apropiado y a través del canal idóneo. Por ejemplo, hemos avanzado en la organización de eventos periódicos, dirigidos a los participantes, como paneles o mesas redondas, dedicados a cuestiones específicas debatidas en la actualidad. Estos paneles o mesas redondas también pretenden no solo ser una ventana hacia el sector, sino resultar en propuestas concretas sobre cómo podemos avanzar en el debate y en el mercado, y activamente informar sobre actividades futuras de nuestra organización. Es con este ánimo que lanzamos el Blog de la EMF ECBC.

Como hemos mencionado anteriormente, hoy, Europa no es tanto un lugar geográfico, sino una idea que prospera a partir de las ideas innovadoras que fomenta. Por esta razón es tan importante para nosotros contar con una plataforma en la que las ideas puedan lanzarse, intercambiarse y debatirse. En este contexto, invitamos a todos los participantes del mercado a suscribirse y a seguir el **EMF-ECBC Blog**, y a utilizarlo para compartir con nosotros sus opiniones sobre el estado actual y futuro de nuestro sector.

Invitamos a todos los miembros de la EMF-ECBC y a los participantes del mercado a que dejen comentarios en el Blog y compartan sus ideas con el resto. También son bienvenidas las contribuciones de invitados del sector. Si requiere más información sobre el Blog de la EMF ECBC o preguntar sobre una posible entrada en el mismo, diríjase a la Secretaría en la dirección emfinfo@hypo.org.