

La actividad reguladora europea en materia de crédito hipotecario

Lorena Mullor
Gerente

Asociación Hipotecaria Española,
www.ahe.es

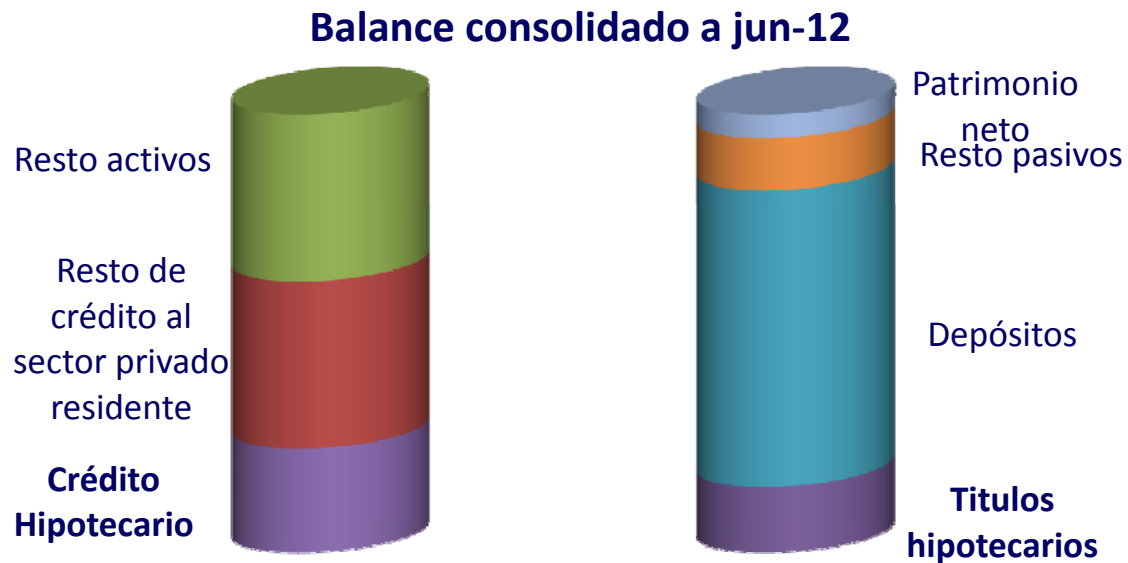
Hipotecas & Finanzas 2013, Madrid 24 de Enero de 2013

La actividad reguladora europea en materia de crédito hipotecario

Áreas relevantes:

- *Mecanismo único de supervisión*
- *Planes de resolución ordenada de entidades*
- *Armonización de los Fondos de garantía de depósitos*
- *Directiva y regulación de los requerimientos de capital y liquidez*
- *Transparencia y Crédito responsable*

Unión Bancaria



1. LAS NUEVAS NORMAS DE CAPITAL Y LIQUIDEZ

“Basilea III: un marco normativo global para bancos y sistemas bancarios más fuertes”, Dic-10

- **Objetivo** : evitar crisis financieras futuras, con un sistema financiero menos endeudado, menos pro cíclico y más fuerte.
- **Medidas:**
 - Más capital y de mayor calidad;
 - Medidas contra la prociclicidad de los mercados;
 - Introducción del ratio de apalancamiento (Propuesta de Tier I / Activos \geq 3%)
 - Y de las ratios de liquidez para hacer frente a las tensiones de liquidez que pueden suceder en los mercados (a corto y largo plazo):
- **Posición del sector:** Preocupación sobre su impacto conjunto en coste y disponibilidad del crédito
- **Amplio calendario de aplicación:** BIS III reconoce un impacto negativo en el crecimiento económico en el corto y medio plazo, aunque beneficios en largo plazo, en términos de estabilidad financiera

Adopción de estos acuerdos a nivel europeo

20 de jul 2011: la CE publica la propuesta de **directiva** y de **regulación** en materia de capital (CRD4 y CRR4) que modifica las actuales directivas 2006/48 y 2006/49.

Incluye medidas relacionadas con el tratamiento del Crédito Hipotecario

1. LAS NUEVAS NORMAS DE CAPITAL Y LIQUIDEZ

Impacto en el negocio hipotecario

Estado actual: Proceso de codecisión
 Actualmente Fase de dialogo (PE, Council y CE)
 Debió aprobarse en dic-12

**NUEVA REGULACIÓN
DE CAPITAL Y LIQUIDEZ**

(+) ESTABILIDAD FINANCIERA

(-) COSTE Y DISPONIBILIDAD DEL CRÉDITO

Concesión

- **Ratio de apalancamiento** (Propuesta de Tier I / Activos \geq 3%) → afecta al modelo de banca especialista y limita el crecimiento del crédito hipotecario
- **Revisión del tratamiento del hipotecario** → impacto económico muy importante

Financiación

- **Requerimientos de liquidez**
→ Su definición podría perjudicar a modelos de banca y a instrumentos de financiación (encareciendo la financiación)

LCR (ratio de cobertura a c/p) BIS III (ene-13):





- Nivel I: 60% activos de mayor calidad
- Nivel II: hasta un 40% otros;
 - Nivel IIA (25%) (**covered bonds**)
 - Nivel IIB (hasta un 15%) (**RMBS**)

2. PROPUESTA DE DIRECTIVA SOBRE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO PARA BIENES INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL

Se publica en marzo 2011, con un doble objetivo:

- i) Fomento de las prácticas de concesión **responsable**
- ii) Integración de los mercados europeos

Áreas relevantes que se regulan

- Requisitos mínimos **de competencia del staff** 
- El contenido del **marketing y publicidad**
- **Información pre-contractual** estandarizada y suministro de explicaciones adecuadas (Con análisis de adecuación del producto) 
- La obligación de evaluación la **capacidad de pago** del cliente 
- Garantizar el acceso a los **registros de crédito** y obligación del prestatario a proporcionar la información
- Normas de **asesoramiento** del producto
- Regulación de los **intermediarios de crédito**.
- Regulación de una TAE común para todos los mercados (DCC) y de reconocimiento del derecho legal o contractual al reembolso anticipado 

Estado actual: Retrasos en el PE. Actualmente en fase de dialogo.

3. POSIBLES INICIATIVAS FUTURAS

El sobreendeudamiento de los hogares y posibles soluciones bajo estudio

FSUG DG Markt → Estudio encargado a *LE* sobre las medidas de protección para el consumidor con dificultades financieras

- Finalizado en Noviembre. Posible publicación inmediata

DG Sanco → Estudio encargado a *Civic*, “El Sobreendeudamiento de los hogares: mapa, causas, efectos e iniciativas para aliviar su impacto”

Por ahora, estudio de las diferentes situaciones. Ninguna acción legislativa concreta.

4. CONCLUSIONES DE LA REGULACIÓN QUE VIENE

NUEVA REGULACIÓN DE CAPITAL Y LIQUIDEZ

(+) ESTABILIDAD FINANCIERA
(-) DIFICULTAD Y ENCARECIMIENTO DEL CRÉDITO

NUEVA NORMATIVA DE TRANSPARENCIA EUROPEA

(+) MERCADOS HIPOTECARIOS TRANSPARENTES
(-) MODIFICA LOS PROCESOS DE CONCESIÓN
(-) PUEDE AFECTAR A DETERMINADOS PERFILES DE DEMANDA

OTRAS INICIATIVAS EN DEBATE (Sobreendeudamiento)

(+) LEY DE SEGUNDA OPORTUNIDAD. PROCESOS REGULADOS
(-) EFECTOS MUY NEGATIVOS PARA EL MERCADO SI NO SE LEGISLA BIEN



Asociación Hipotecaria Española

Muchas gracias

Lorena.mullor@ahе.es

Más información en: www.ahе.es