



Las reglas del mercado hipotecario español: El pasado, el presente y el futuro

Juan Carlos Delrieu

Director de Estrategia y Análisis Económico

Asociación Española de Banca

Jornada de reflexión inmobiliaria

INMONEXT Idealista

Barcelona, 11 de enero de 2019

Contenido

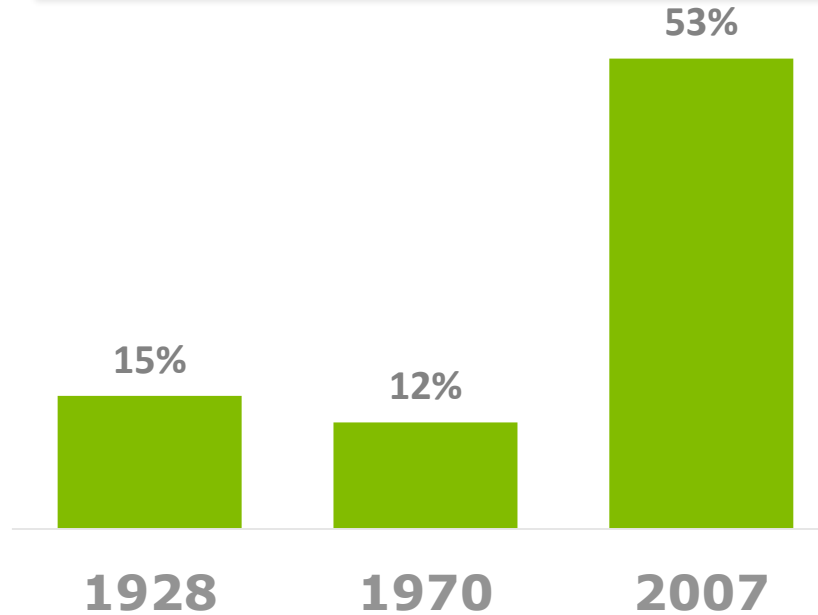
- 1** El mercado hipotecario es un tema que **apasiona** ...
 - porque es la vía más importante para facilitar el acceso a la vivienda.
 - por afectar a un amplio porcentaje de la población.
 - por el impacto económico que tiene para todos los involucrados (familias, entidades financieras, notarios y registradores, y administraciones públicas).
 - porque es un elemento vivo que necesita adaptarse a las condiciones cambiantes del entorno.
 - por la capacidad que ofrece de poder diseñar el modelo de sociedad, de país, de ciudad, que queremos en el futuro.
- 2** El crédito hipotecario ha permitido **hasta ahora** el acceso a más del 75% de la población a una vivienda en propiedad.
- 3** **En la actualidad** es necesario ajustar este mercado para resolver la incertidumbre jurídica y el aumento de la litigiosidad generada durante la crisis.
- 4** En el **futuro**, sería deseable que la nueva Ley de Crédito Hipotecario hiciera compatible una mayor protección al consumidor con un crédito accesible en precio y volumen para amplias capas de la población.

El desarrollo económico de España se ha sustentado sobre la base de una sociedad de propietarios, ...

Marco de seguridad jurídica y protección de los contratos

Un sector bancario que decidió competir sobre la base de un modelo de negocio en el que prima la relación de largo plazo con el cliente

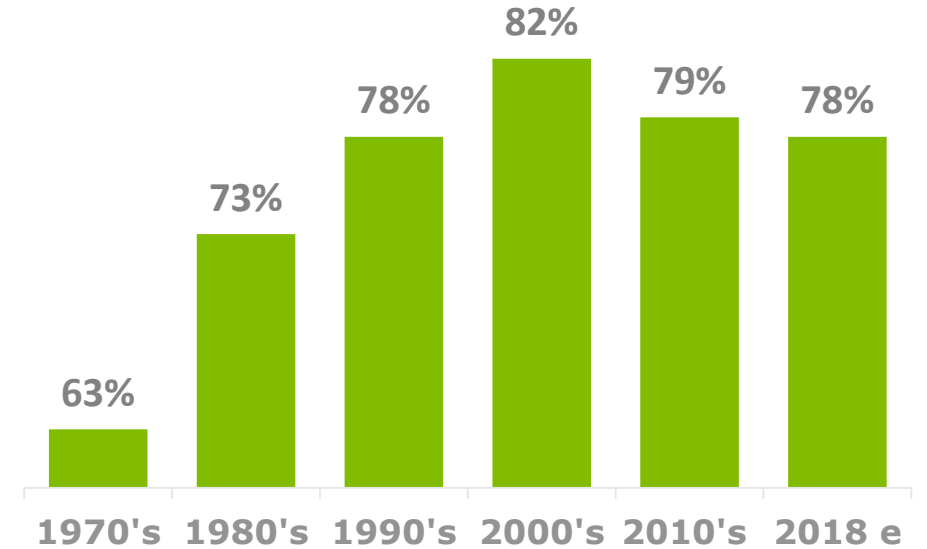
Evolución del Crédito Inmobiliario (% PIB)



Fuente: Jordá, Schunlarik y Taylor (2016)

- Más de un 30% de las familias sigue teniendo un préstamo hipotecario, y ...
- ... en la actualidad el crédito inmobiliario todavía representa el 40% del PIB.

Porcentaje de la población con vivienda en propiedad

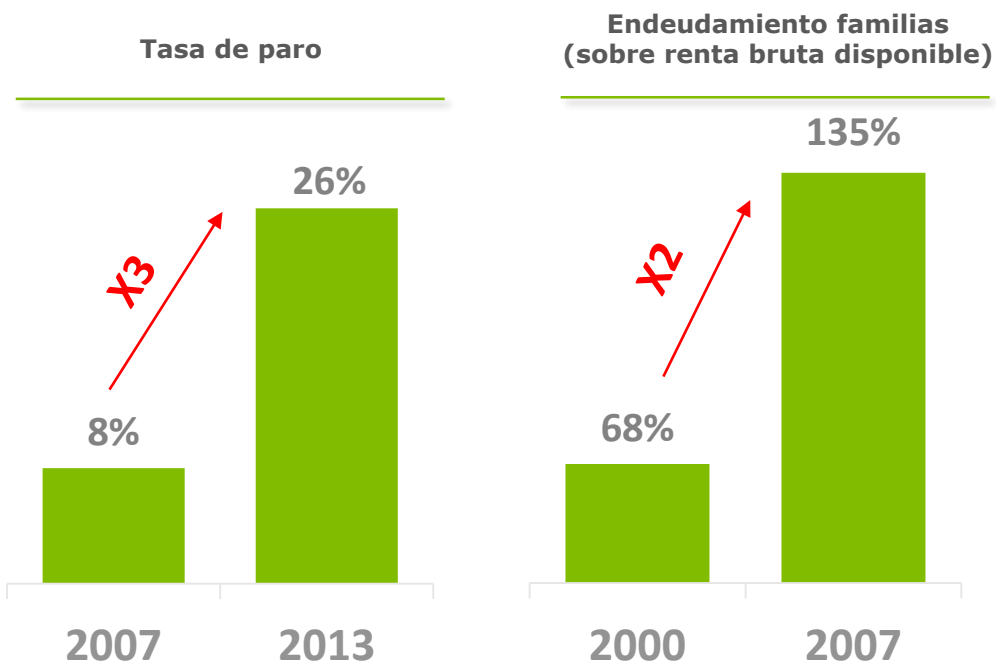


Fuente: Banco de España e Idealista

- La política pública de acceso a la vivienda - en propiedad o alquiler - ha sido, a diferencia de otros países, muy escasa, ...
- ... por lo que la banca y el crédito hipotecario han resuelto las necesidades de muchas familias que, de otra manera, no habrían podido acceder a una vivienda.

... pero, con la crisis de 2008 también estallan las bases sobre las que se había desarrollado el mercado hipotecario

Ni el mejor sistema hipotecario hubiera soportado una situación económica en la que ...



Fuente: EPA, INE

Fuente: Banco de España

... y, aun así, el 94% de los préstamos para la adquisición de vivienda se pagaban sin retraso.

Respuesta social de los bancos

- ✓ Se ha refinanciado o **reestructurado el 18% de la cartera hipotecaria.**
- ✓ **Más de 85.000 familias en riesgo de exclusión social** se han beneficiado de diferentes medidas de protección relacionadas con la vivienda, incluyendo la moratoria hipotecaria.
- ✓ Se han introducido medidas de **exoneración de la deuda remanente.**
- ✓ Se ha aceptado la **dación en pago** para los casos más vulnerables.
- ✓ Se ha creado un **Fondo Social de Vivienda** con casi 10.000 viviendas en régimen de alquiler social.

El presente se vive con sensaciones contradictorias: mientras hay señales positivas ajenas al ruido mediático, ...

Un entorno todavía favorable apalancando en ...



Compraventa de Viviendas: 10,8%
(septiembre)



Visados de Obra Nueva: 8,1% (sept)



Hipotecas: 10,4% (sept)



IPC: 1,7% (noviembre)



Euríbor: -0,129% (diciembre)



Afiliados Seg. Social: 2,9% (nov)



IMIE General TINSA: 5,6% (nov)

... la profesionalización del sector ...



La optimización de los plazos y gestión del suelo. Disponibilidad de suelo finalista para más de tres años.



Maximización de la eficiencia de los procesos y de los costes.



El empeño por centrar los procesos alrededor de la experiencia y la innovación entorno al cliente.



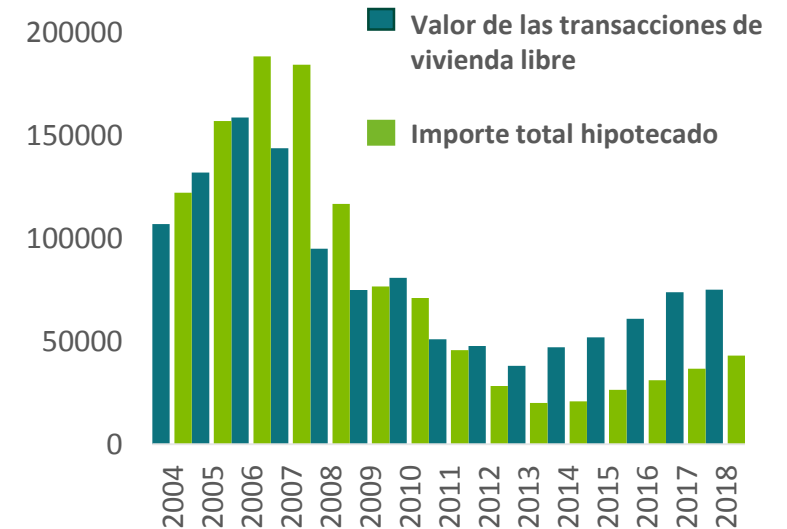
La banca promueve una gestión de riesgos precavida, lo que dificulta la llegada de entrantes informales.



Las grandes empresas del sector se están consolidando.

... y en una banca sólida, solvente y responsable

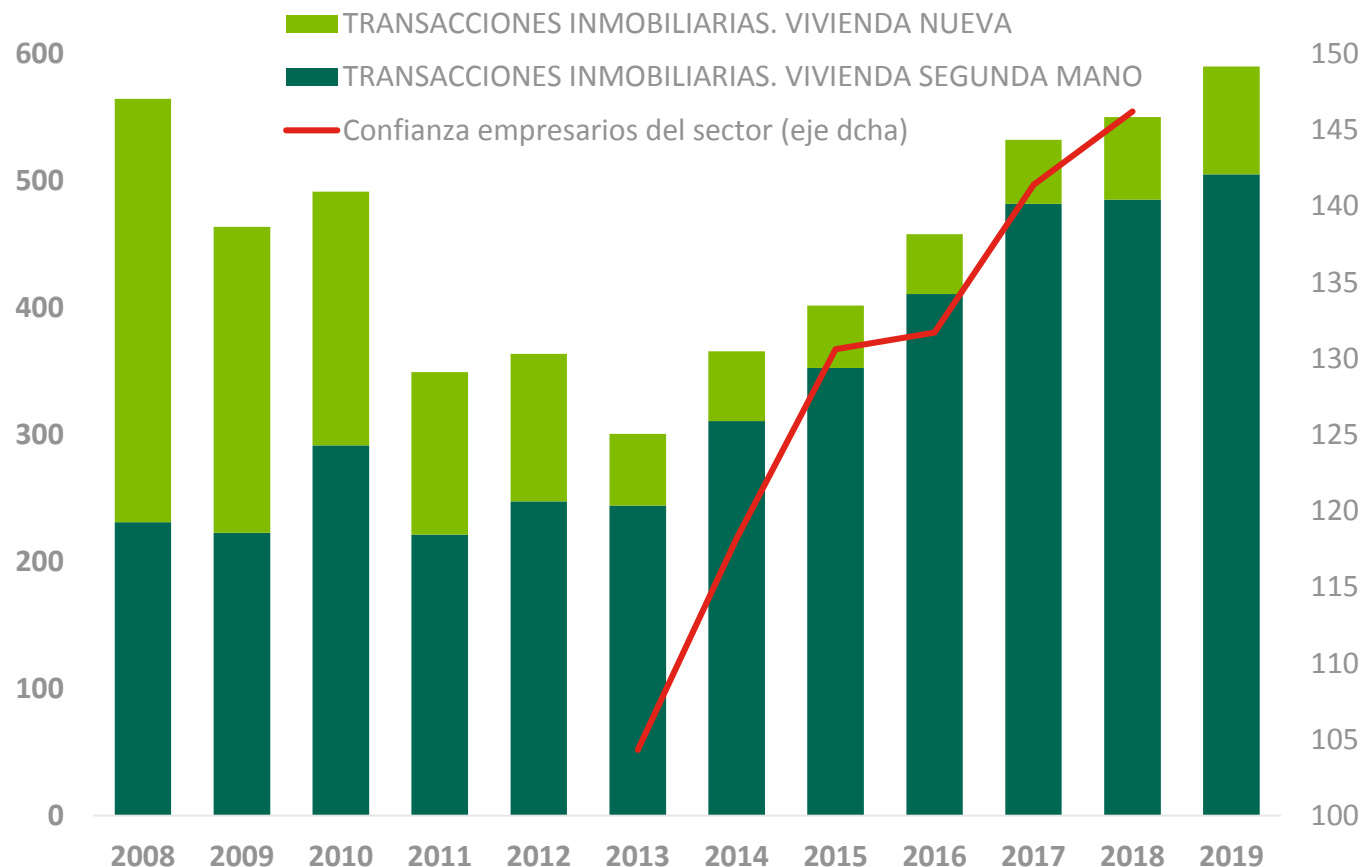
Valor de las compraventas e hipotecas sobre ventas



- El mejor indicador de la salud inmobiliaria es que el número de hipotecas sea inferior al de ventas
- En los últimos doce meses, el porcentaje de compraventas con financiación hipotecaria ha sido del 66,3%

... con unas perspectivas favorables que podrían prolongar este ciclo expansivo, ...

Perspectivas de demanda de viviendas en miles de unidades



Fuente: Ministerio de Fomento, INE, Bankinter y AEB

Determinantes fundamentales

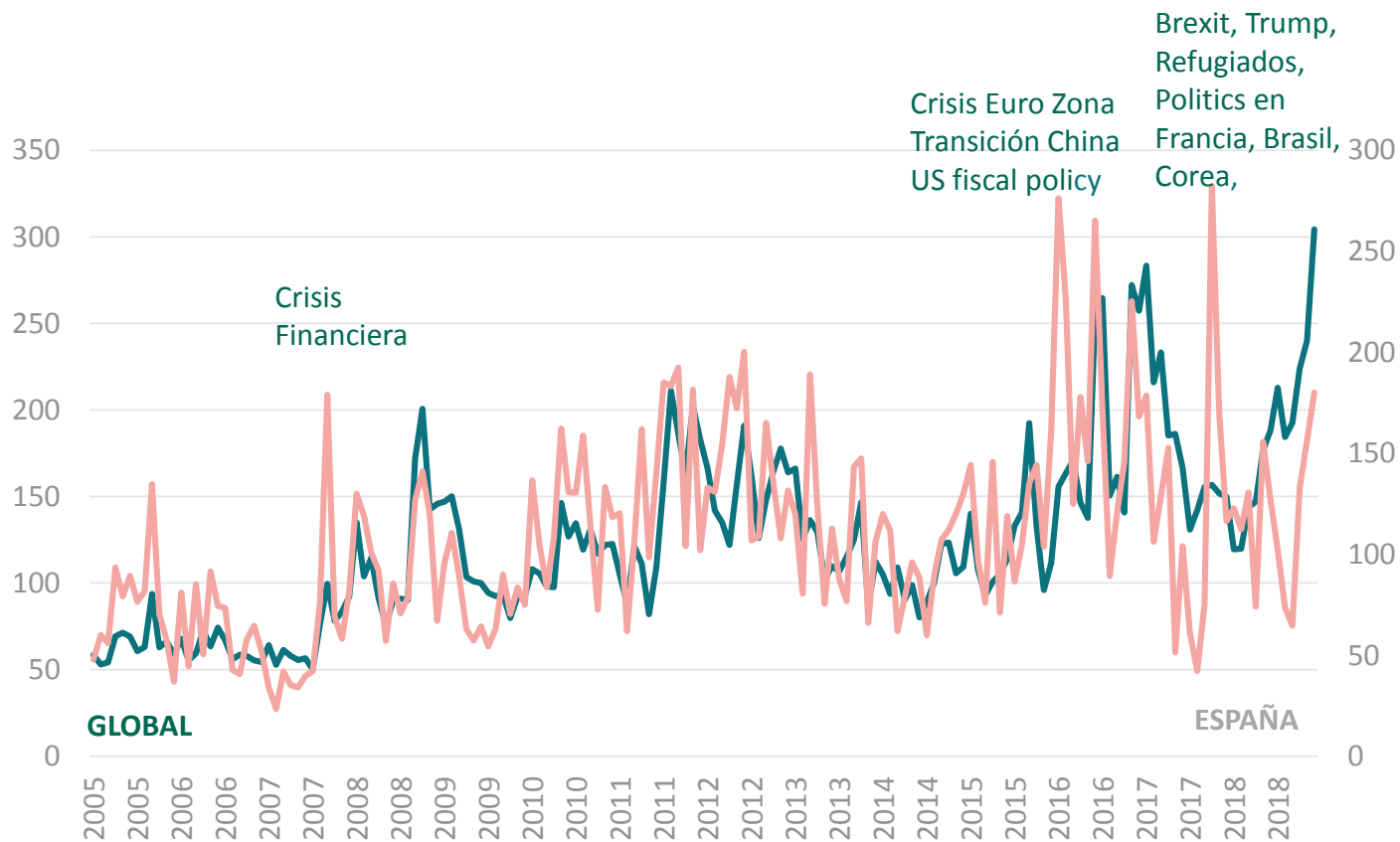
- 1 **Visible agotamiento del stock después de una década sin producción.**
- 2 **La notoria recuperación de la demanda sustentada en la sólida recuperación económica. Una demanda selectiva que exige calidad, sostenibilidad e innovación.**
- 3 **Significativa reducción del endeudamiento familiar y de los promotores.**
- 4 **Una mayor disciplina en la concesión de créditos, una amplia oferta de suelo en diferentes estadios urbanísticos y un reducido coste de financiación.**

Fuente: Aedas Homes

La oferta de vivienda en la actualidad se va adaptando con éxito a las condiciones cambiantes del entorno.

... el sector inmobiliario sigue envuelto en un manto de incertidumbre e inseguridad jurídica

Índice Global de Incertidumbre Política - Económica



Notas: Global EPU calculated as the GDP-weighted average of monthly EPU index values for US, Canada, Brazil, Chile, UK, Germany, Italy, Spain, France, Netherlands, Russia, India, China, South Korea, Japan, Ireland, Sweden, and Australia, using GDP data from the IMF's World Economic Outlook Database. National EPU index values are from www.PolicyUncertainty.com and Baker, Bloom and Davis (2016). Each national EPU Index is renormalized to a mean of 100 from 1997 to 2015 before calculating the Global EPU Index

Elementos de inquietud

Económicos y Financieros

- Condiciones de empleo precarias, con especial incidencia en la población juvenil.
- Baja tasa de ahorro de las familias.
- El previsible aumento de los tipos de interés podría tener un impacto sobre la demanda de crédito de las familias ...
- ... y sobre la deuda de las empresas constructoras.

Inseguridad Jurídica

- Multiplicidad de legislaciones autonómicas y locales.
- Interpretación de la necesidad de suelo y tramitaciones urbanísticas.
- Multiplicidad de causas judiciales abiertas.
- Confusa interpretación del Impuesto AJD.
- Configuración de la nueva Ley Hipotecaria.

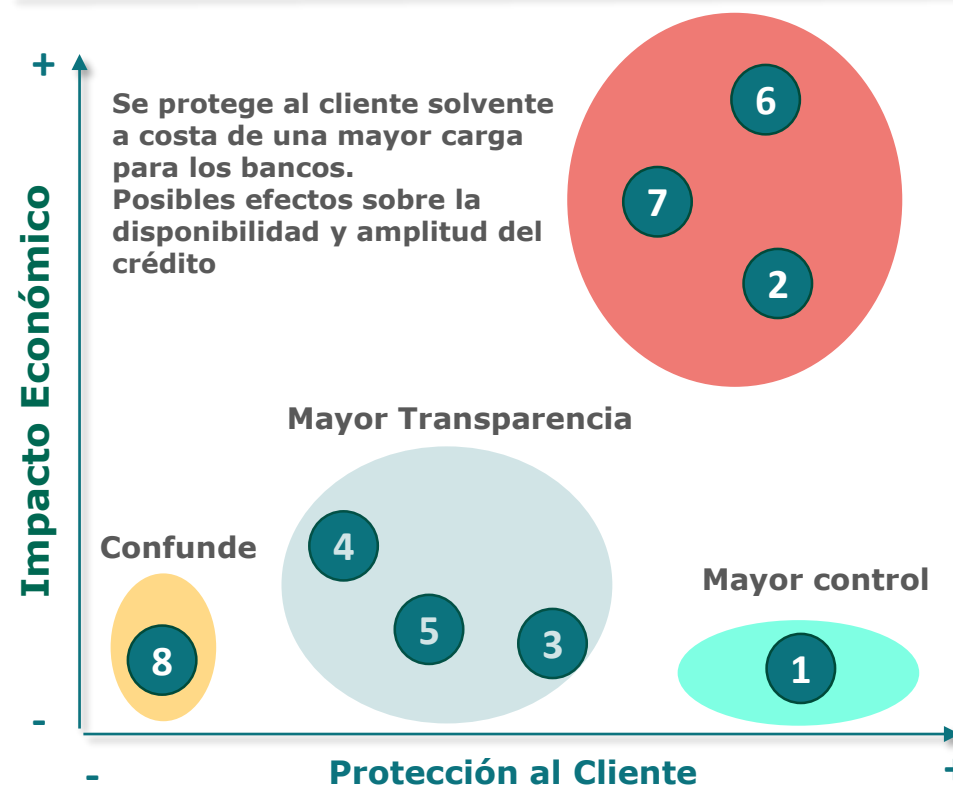
En este contexto, se plantea la nueva Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario

En la actualidad, en debate en el Senado para posterior aprobación en el Congreso

Elementos de la nueva Ley Hipotecaria

- EXAMEN DE SOLVENCIA:** Los bancos deberán evaluar la solvencia del cliente y los notarios deben garantizar la comprensión del contrato.
- REPARTO DE GASTOS:** El cliente solo paga la tasación y es libre de cambiar de banco o mejorar su hipoteca cuando quiera, como hasta ahora. Subrogación libre de impuestos.
- INTERÉS MÍNIMO DEL 0%:** Adiós a las cláusulas suelo, pero también a las cláusulas techo.
- COMISIÓN DE APERTURA:** La Ley la mantiene pero solo se podrá devengar una sola vez y debe ser equivalente al coste de los gastos de estudio y tramitación.
- MÁS VINCULACIÓN, MÁS BARATA:** Las entidades no podrán imponer sus productos vinculados pero sí podrían bonificar por los productos que se contraten, como se hace en la actualidad.
- MENOS COMISIONES POR AMORTIZAR:** Se rebajan las comisiones que tratan de cubrir el riesgo en los tipos de interés:
 - Variable: 0,15% en los 5 primeros años o 0,25% en los 3 primeros.
 - Fijo: 2% en los 10 primeros años y 1,5% en los siguientes.
- SE ENDURECE EL DESAHUCIO:** Se puede activar la cláusula de vencimiento anticipado, pero se alargan los plazos:
 - Primera mitad vida del crédito: 12 cuotas o 3% capital adeudado.
 - Segunda mitad: 15 meses en mora o 7% del capital prestado.
- OTRAS PROPUESTAS:** Se mantiene la dación en pago y se plantea la hipoteca verde.

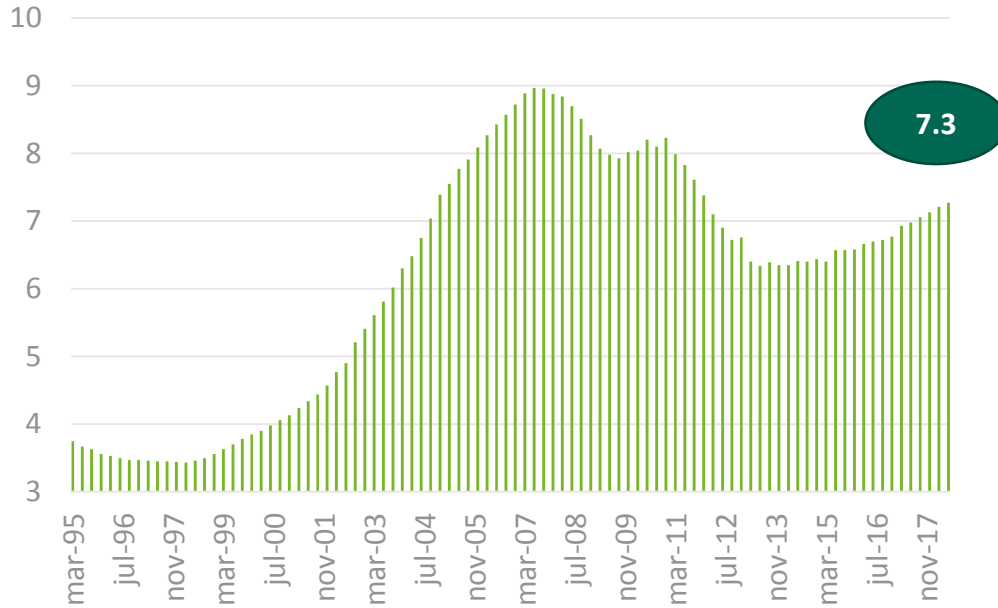
Valoración del Impacto



Aunque es un paso adelante en el proceso de clarificación y tramitación de hipotecas, otorga más seguridad al mercado y potencia el sistema de información. Ha faltado visión de largo plazo y se ha convertido en una de las legislaciones más exigentes en la UE.

Aunque la Ley Hipotecaria es muy bien recibida por cuanto debe reducir la inseguridad jurídica, su bondad deberá valorarse en un entorno complejo en los próximos años

Esfuerzo compra vivienda: Precio/Renta bruta por hogar



Fuente: Banco de España

- La accesibilidad empeora desde 2013 porque el repunte de precios supera al de la renta familiar ...
 - ... a pesar de las favorables condiciones financieras
- El porcentaje de ingresos destinados al pago de la hipoteca (esfuerzo financiero) se sitúa en el 17,5% según TINSA, aunque en algunas CCAA se acerca al 30%.

El reto de reforzar garantías sin atascar el crédito

El mercado hipotecario tiene un ciclo de vida muy largo y cualquier cambio verá sus frutos a medio plazo.

En ese momento, **habrá de valorarse si reforzar las garantías y la sobreprotección al cliente es compatible con el continuado dinamismo del crédito hipotecario** de los últimos años.

Además esta Ley tendrá que **complementarse con una política de vivienda social** en un contexto en el que las ciudades en España seguirán ganando peso por las ventajas derivadas de la "aglomeración" y los jóvenes seguirán teniendo un menor apego a la cultura de la pr

Conclusiones

- 1** Tras décadas de un mercado que ha dado acceso a millones de españoles a una vivienda en propiedad, el estallido de la crisis económica también afectó las bases de este mercado.
- 2** Las normas vigentes han sido objeto de diferentes interpretaciones judiciales, lo que ha provocado una creciente litigiosidad e inseguridad jurídica.
- 3** Por ello, es prioritario eliminar la incertidumbre jurídica actual y adaptar aquellos aspectos que, preservando el sistema de garantías hipotecarias y personales que garanticen la transparencia, ajusten los grados de responsabilidad de cada participante, fomenten la competencia y proporcionen seguridad a los bancos y a sus clientes con el fin de seguir promoviendo el acceso a una vivienda en propiedad bajo las mejores condiciones de financiación posibles.
- 4** Como un instrumento vivo, habrá de valorarse si reforzar las garantías y la protección al cliente es compatible con el continuado dinamismo del crédito y pulir, cuando sea necesario, aquellos aspectos que puedan provocar efectos indeseados.
- 5** En definitiva, es fundamental que los cambios adoptados no impidan al mercado hipotecario cumplir su función: financiar la compra de vivienda al mayor número de personas en las mejores condiciones posibles. Es una condición determinante para el desarrollo económico y el bienestar de los ciudadanos.

