



PRESERVAR NUESTRO SISTEMA HIPOTECARIO

José Luis Martínez Campuzano

Portavoz

Madrid, 24 de Noviembre de 2017

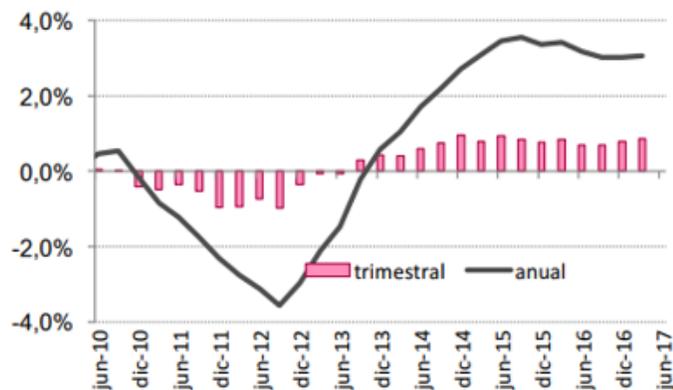
Índice

1. Recuperación intensa tras una crisis profunda
2. Ajuste residencial e hipotecario
3. Baja morosidad hipotecaria y respuesta social de los bancos
4. Financiando la recuperación
5. Principio de responsabilidad de los bancos y familias
6. Abanico de posibilidades para el cliente
7. Reflexiones

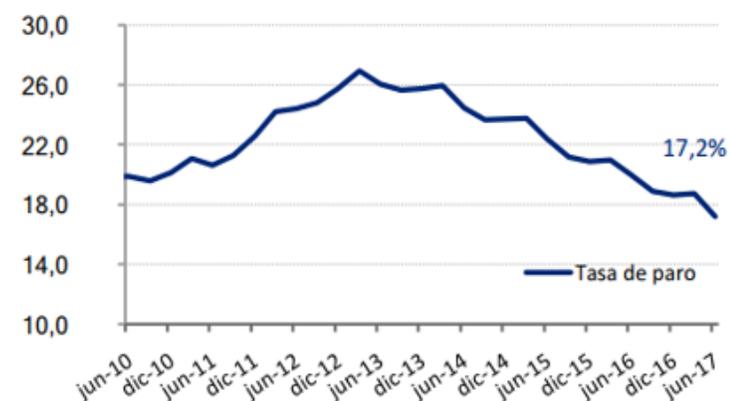
Recuperación intensa tras una crisis profunda

Fuente: Asociación Hipotecaria Española

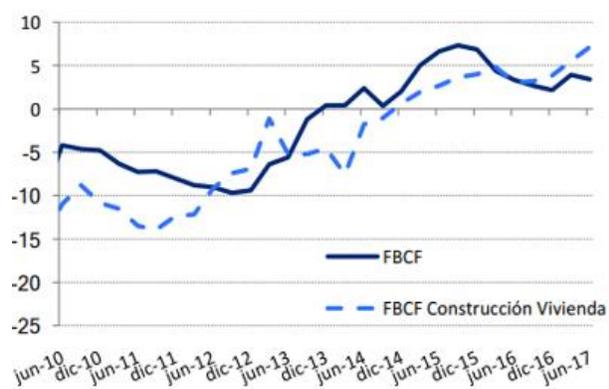
1 Evolución del PIB real



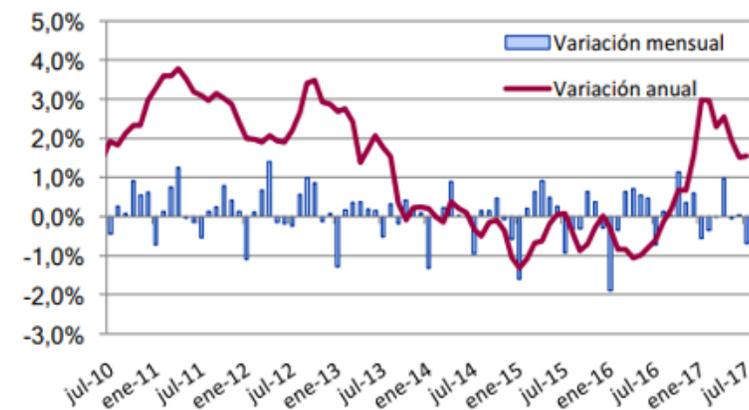
2 Evolución del desempleo



3 Inversión bruta capital Fijo (% anual)



4 Evolución IPC



Ajuste residencial e hipotecario

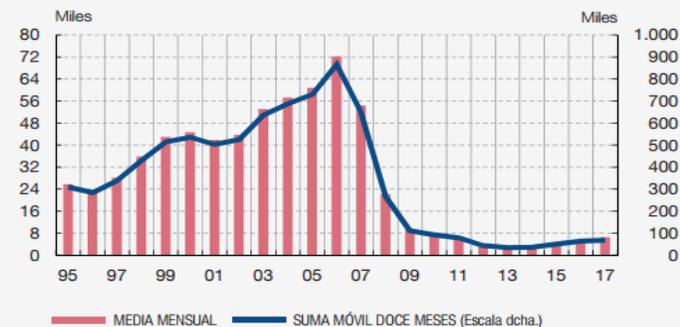
Gráfico 5
NÚMERO DE TRANSACCIONES DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDAS DE NACIONALES Y EXTRANJEROS (d)



Gráfico 6
NUEVAS HIPOTECAS CONSTITUIDAS SOBRE VIVIENDAS Y EVOLUCIÓN DEL SALDO DE PRÉSTAMOS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA (e)



Gráfico 7
NÚMERO DE VIVIENDAS VISADAS (d)



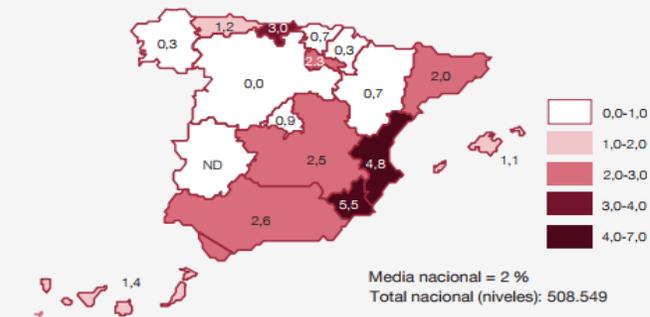
FUENTES: Véanse notas.

d Ministerio de Fomento.

e Instituto Nacional de Estadística y Banco de España.

f Estimaciones del Banco de España a partir de los datos del Ministerio de Fomento.

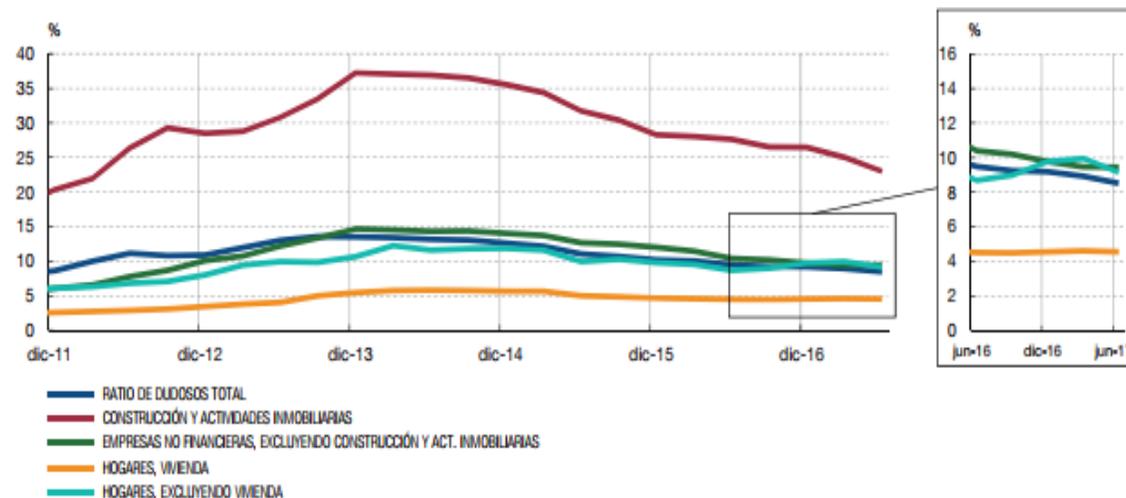
Gráfico 8
ESTIMACIÓN DEL STOCK DE VIVIENDAS SIN VENDER (I TR 2017) (f)
Porcentaje del parque de viviendas sobre el total de 2016



Baja morosidad hipotecaria y respuesta social de los bancos

Fuente: Banco de España

C RATIO DE DUDOSOS, POR SECTORES DE ACTIVIDAD



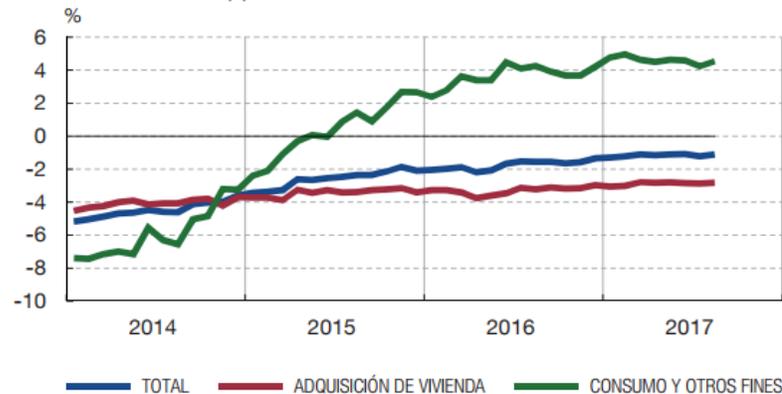
Las medidas tomadas por iniciativa de las entidades y las impulsadas por el Gobierno durante los últimos años han venido a atenuar parte de los efectos más devastadores de la crisis:

- Se han refinanciado o **reestructurado un 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 la **Ley de Segunda Oportunidad**.
- Se ha creado el **Fondo Social de Viviendas** con casi **10,000 viviendas** en alquileres sociales.

Financiando la recuperación

Crédito a hogares

Tasas interanuales



Financiación a sociedades

Tasas interanuales



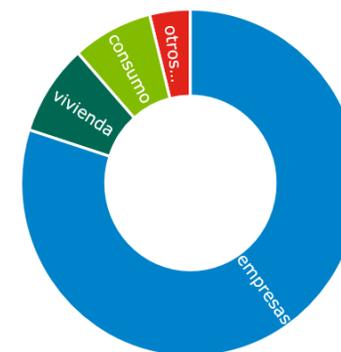
FUENTES: Bloomberg, Reuters, Datastream, MSCI Blue Book, Instituto Nacional de Estadística y Banco de España.

- a. El coste de los recursos propios se basa en el modelo de descuento de dividendos de Gordon en tres etapas
- b. El crédito incluye la titulización fuera de balance y los préstamos transferidos a Sareb
- c. Préstamos de entidades de crédito residentes y establecimiento de crédito

¿Cómo está creciendo el nuevo crédito?

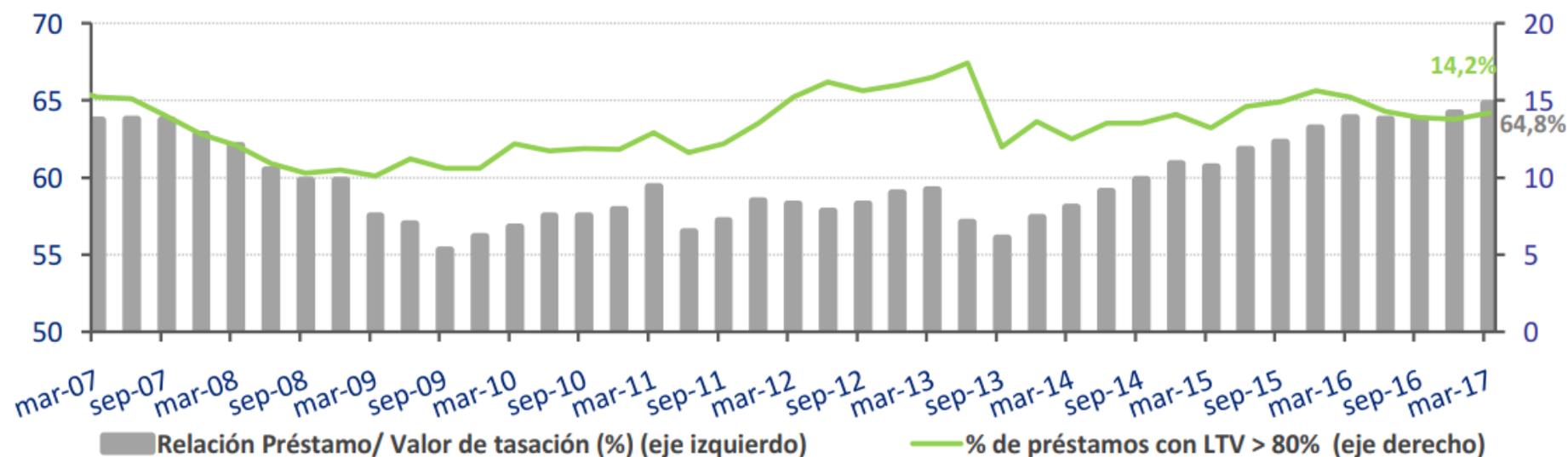
-  Vivienda +13,10%
-  Consumo +19,86%
-  Empresas +8,70%

¿Cómo se ha distribuido el nuevo crédito?



Responsabilidad de los **bancos** y familias

La evolución del ratio/valor (nueva contratación)

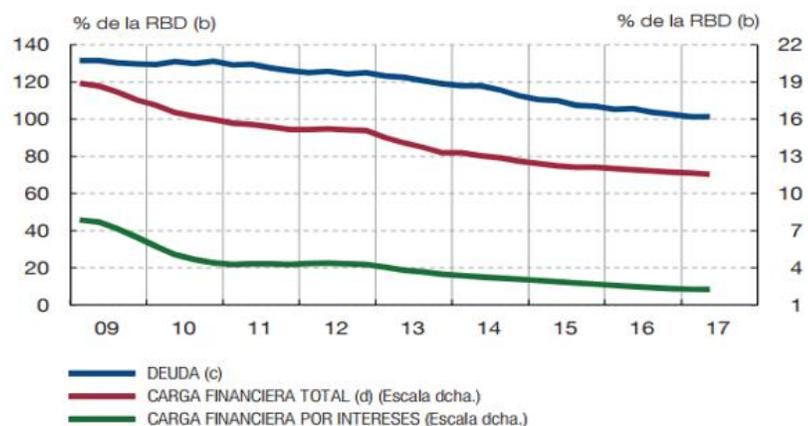


Fuente: Asociación Hipotecaria Española

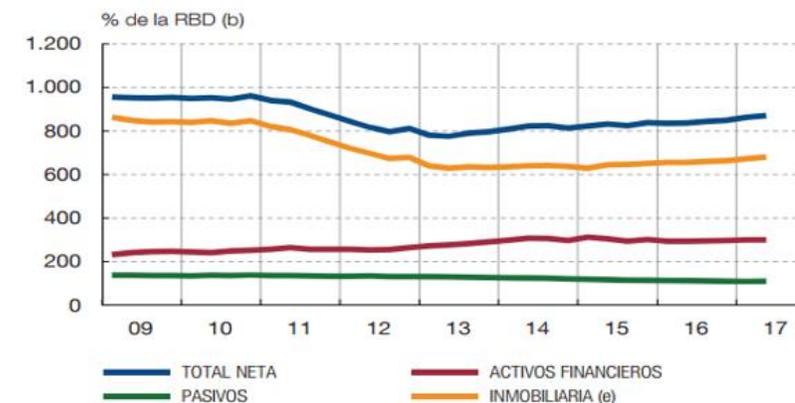
La legislación en materia de protección al cliente exige al banco ser responsable en la concesión de préstamos, analizando la capacidad de cumplimiento de las obligaciones contratadas. Es necesario que el proceso de información entre la entidad bancaria y el cliente se haga de forma transparente.

Responsabilidad de las familias y bancos

Ratios de endeudamiento y carga financiera



Riqueza



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Banco de España.

- a. El último de cada serie es una estimación.
- b. Datos acumulados de cuatro trimestres.
- c. Incluye crédito bancario y crédito titulizado fuera de balance.
- d. Estimación de pagos por intereses más amortizaciones.
- e. Valoración basada en la evolución estimada del parque de viviendas, de su superficie media y del precio del metro cuadrado.

- Las familias han reducido su deuda un 30% en los últimos años, hasta niveles cercanos a la media europea.
- Su riqueza neta aumenta a ritmos anuales del 6,9%, hasta alcanzar ahora un 119% del PIB.

Abanico de posibilidades para el cliente

Evolución de la contratación hipotecaria según tipos



Evolución reciente tipo efectivo medio contratación-variable (%)



Fuente: Asociación Hipotecaria Española

	Total Entidades	Zona Euro	Euribor 12m
Jul-16	2,007	2,000	-0,056
Ago-16	1,957	1,960	-0,048
Sep-16	1,903	1,960	-0,057
Oct-16	1,921	1,980	-0,069
Nov-16	1,936	1,900	-0,074
Dic-16	1,874	1,910	-0,080
Ene-17	1,928	1,880	-0,095
Feb-17	1,881	1,870	-0,106
Mar-17	1,879	1,890	-0,110
Abr-17	1,906	1,880	-0,119
May-17	1,947	1,900	-0,127
Jun-17	1,913	1,900	-0,154



Más del **80%** de las familias españolas tienen vivienda en **propiedad**, gracias a las posibilidades que ofrece nuestro mercado hipotecario. **Tipos de interés mínimos** desde una perspectiva histórica y plazo medio superior a 20 años.

Es el cliente el que decide la referencia fija o variable en su hipoteca.

Preservar nuestro sistema hipotecario

Buenas condiciones de financiación

Nuestro sistema hipotecario ha permitido que la mayoría de las familias españolas tengan vivienda en propiedad, bajo unas buenas condiciones de financiación.

Eliminar la incertidumbre jurídica

Es prioritario eliminar la incertidumbre jurídica actual, priorizando de esta forma el buen funcionamiento y la eficiencia del mercado hipotecario.

Mejores condiciones de financiación

Si cambian las reglas hipotecarias probablemente cambiarían las condiciones de préstamos, aunque seguiremos teniendo una de las mejores condiciones de financiación a nivel europeo.

Cultura de vivienda en propiedad

En España prevalece la cultura de la vivienda en propiedad, suponiendo la compra de la vivienda la principal decisión patrimonial de las familias.

Diferentes interpretaciones hipotecarias

Las normas actuales hipotecarias han estado sujetas a diferentes interpretaciones judiciales, lo que ha afectado a la confianza de los bancos y clientes.

Peso de los préstamos hipotecarios

Es importante que los posibles cambios tengan en cuenta el elevado peso de los préstamos hipotecarios en los balances de los bancos y el elevado plazo de los préstamos, de forma que no supongan un riesgo para la estabilidad financiera.

