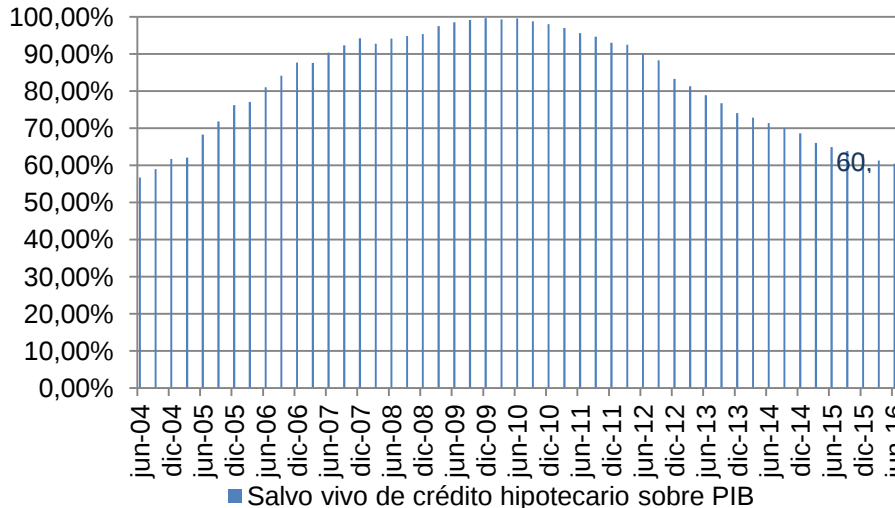


UN SISTEMA HIPOTECARIO QUE FUNCIONA

José Luis Martínez Campuzano
Portavoz de la Asociación Española de Banca
25 de noviembre de 2016

UN MERCADO TRANSPARENTE, PROFUNDO Y EFICIENTE

Préstamo hipotecario sobre el PIB – AHE, BDE, INE

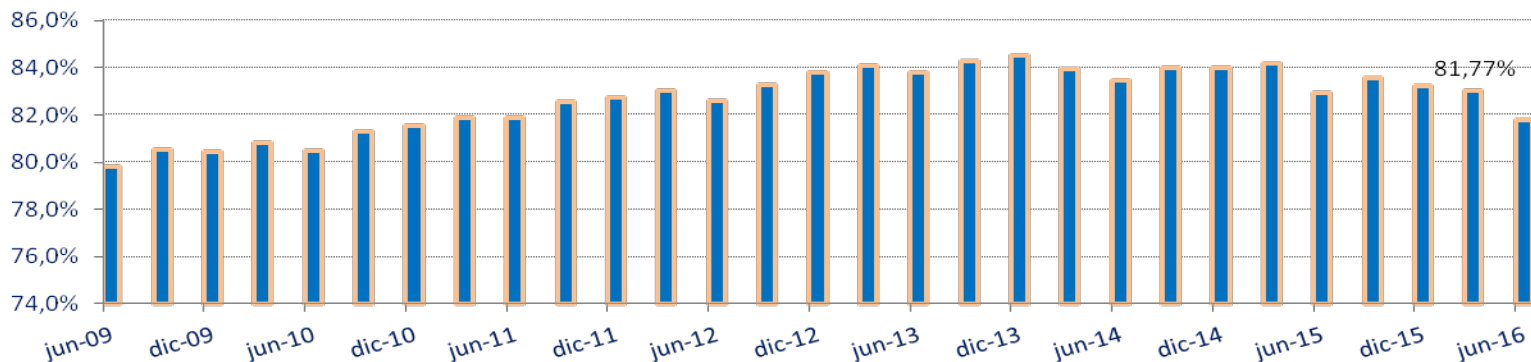


España es un país de propietarios, **con el 80% de los españoles dueños de su vivienda** (69% en Europa).

Esto es posible por la existencia de un mercado hipotecario que permite que **una mayoría de los españoles accedan a una vivienda en propiedad**.

El volumen de préstamo hipotecario supone el 60.4% del PIB en estos momentos (45% en Alemania). En la actualidad **el 24% de las viviendas se ha financiado con hipotecas**.

Préstamo hipotecario sobre el total de préstamos a los hogares – AHE, BDE, INE.

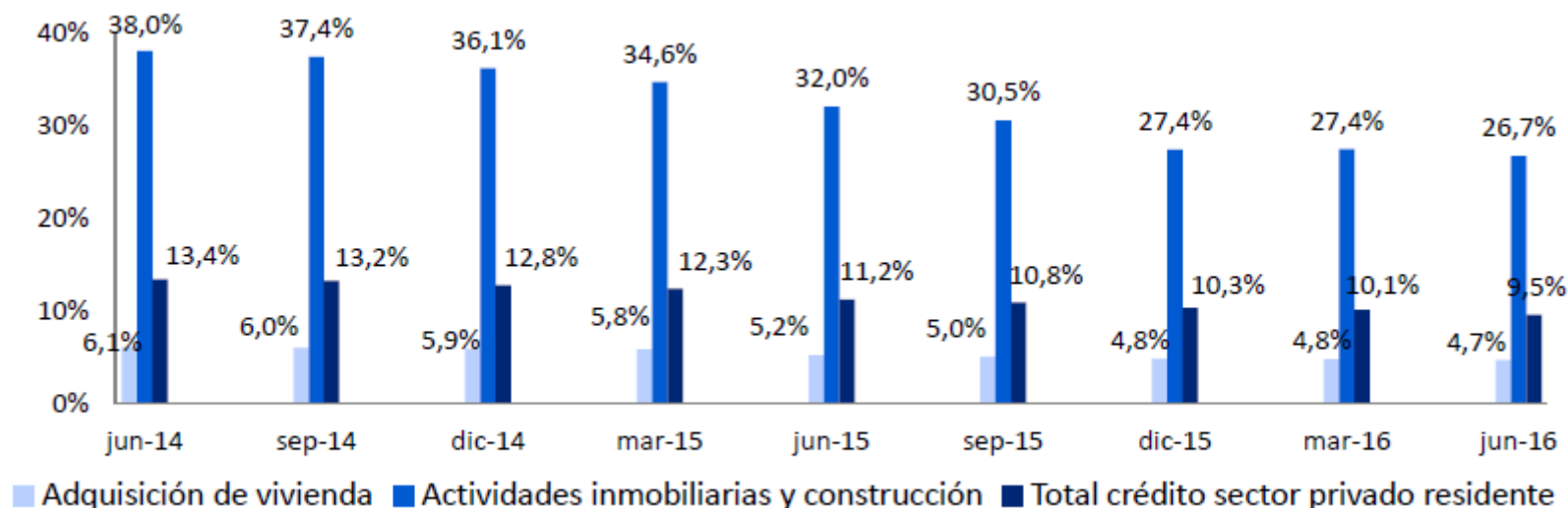


NO DEBEMOS CONFUNDIR UNA CRISIS INMOBILIARIA CON UNA HIPOTECARIA

Los cuatro argumentos de la Comisión Europea en 2013* para explicar el limitado aumento de la morosidad hipotecaria en España durante la Crisis:

1. La política activa de las entidades financieras renegociando y facilitando los pagos a las familias
2. El fuerte descenso de las cuotas hipotecarias, más del 40% en cuatro años
3. Un nivel bajo de desempleo entre los deudores hipotecarios
4. El bajo peso promedio de los préstamos sobre el valor de la vivienda

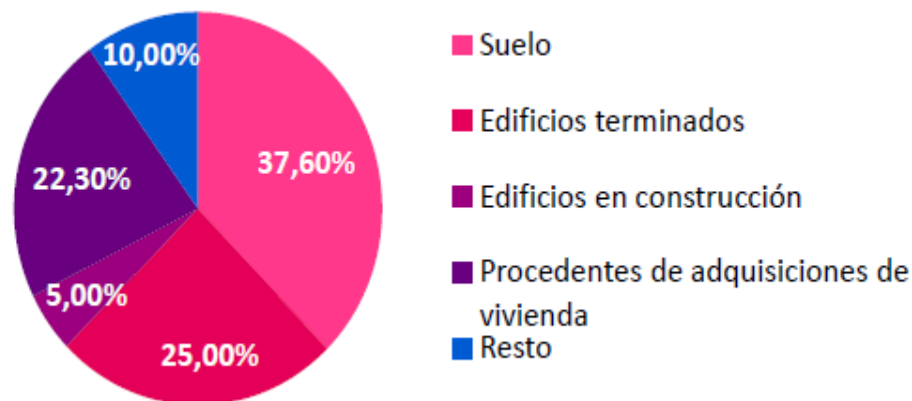
Evolución de la morosidad de las entidades de crédito - AHE, BDE



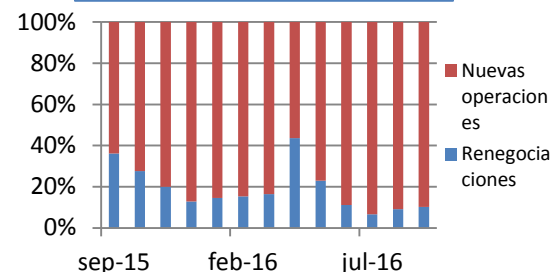
* Second Review of the Programme and the Financial Assistance for the Recapitalization of Financial Institutions in Spain - 2013

LOS BANCOS NO QUIEREN SER GESTORES INMOBILIARIOS

Tipos de activos adjudicados a los bancos. Dic2015 - AHE



Nueva contratación vs. Renegociaciones - AHE

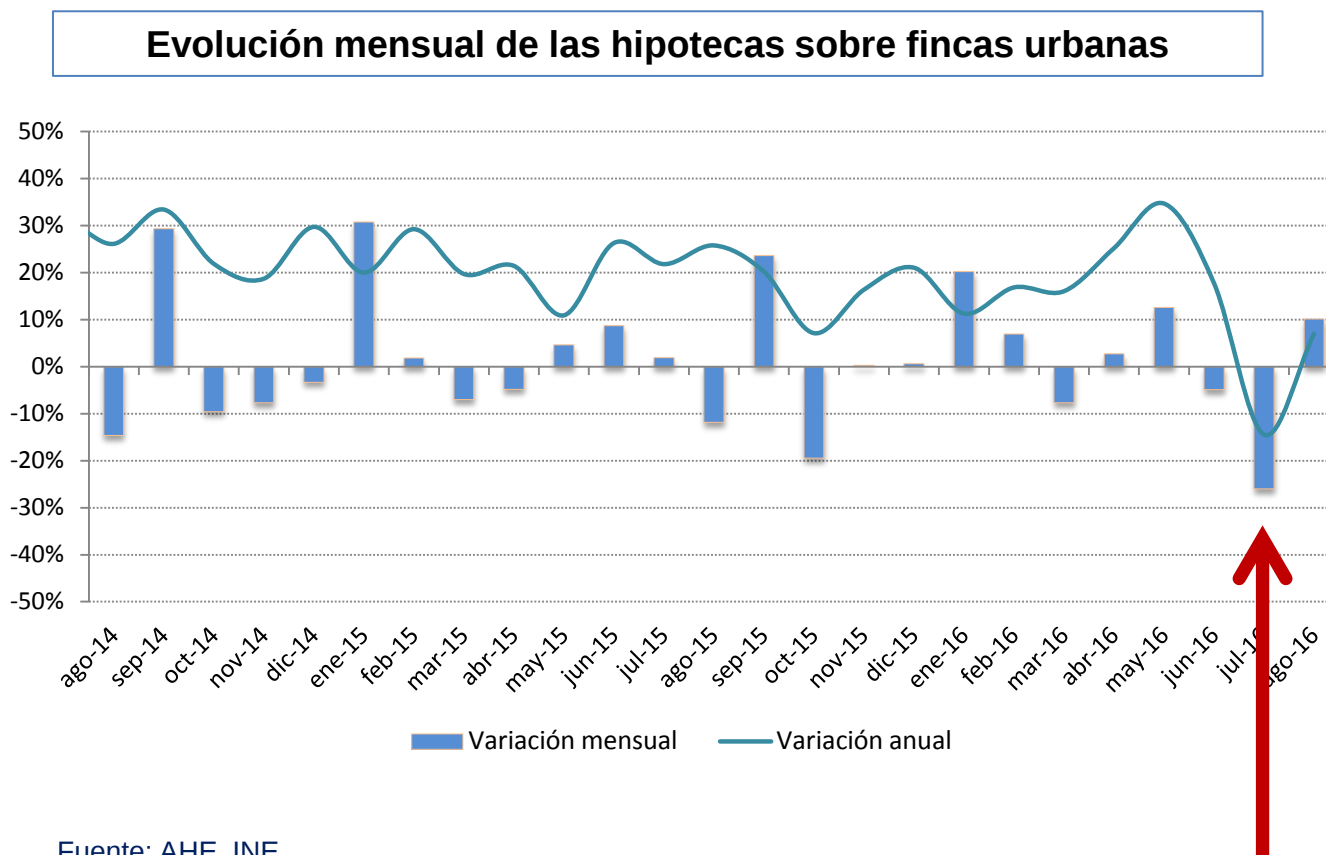


Unas cifras que no podemos olvidar:

- Se han acogido a la moratoria hipotecaria más de 22.850 familias
- Más de 6.800 familias se han beneficiado de la creación del Fondo Social de Viviendas
- La aplicación del Código de Buenas prácticas ha afectado a más de 40.446 familias

Según nuestras estimaciones los bancos españoles han renegociado las condiciones de préstamo hipotecario a más de 400.000 familias

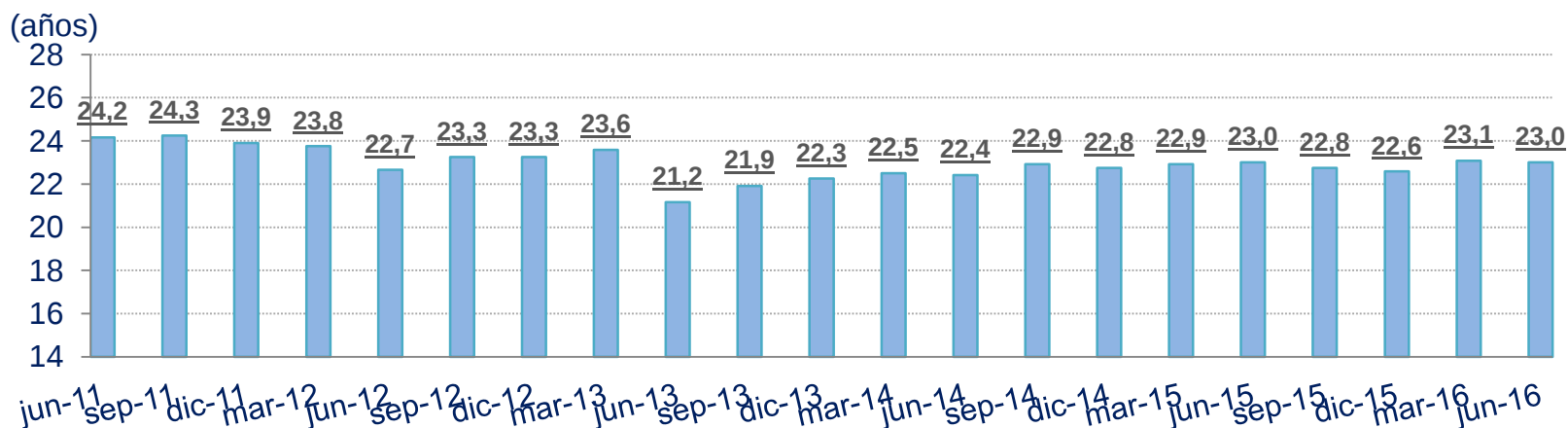
LA RECUPERACIÓN ACTUAL DEL MERCADO HIPOTECARIO EN GRÁFICOS (I)



Fuente: AHE, INE

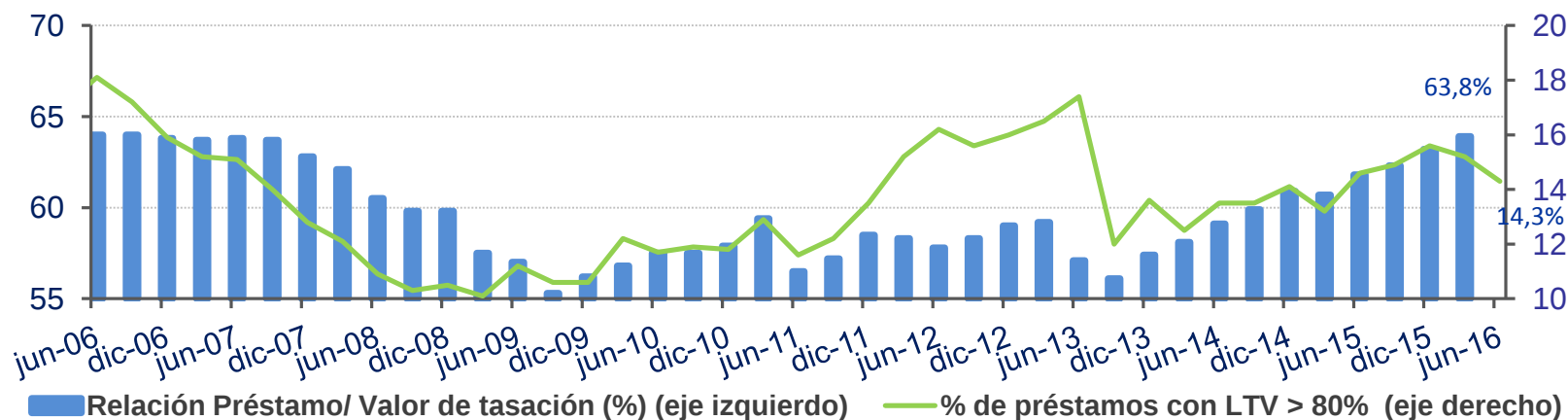
LA RECUPERACIÓN ACTUAL DEL MERCADO HIPOTECARIO EN GRÁFICOS (II)

Plazo medio de las nuevas hipotecas



Fuente: AHE, INE

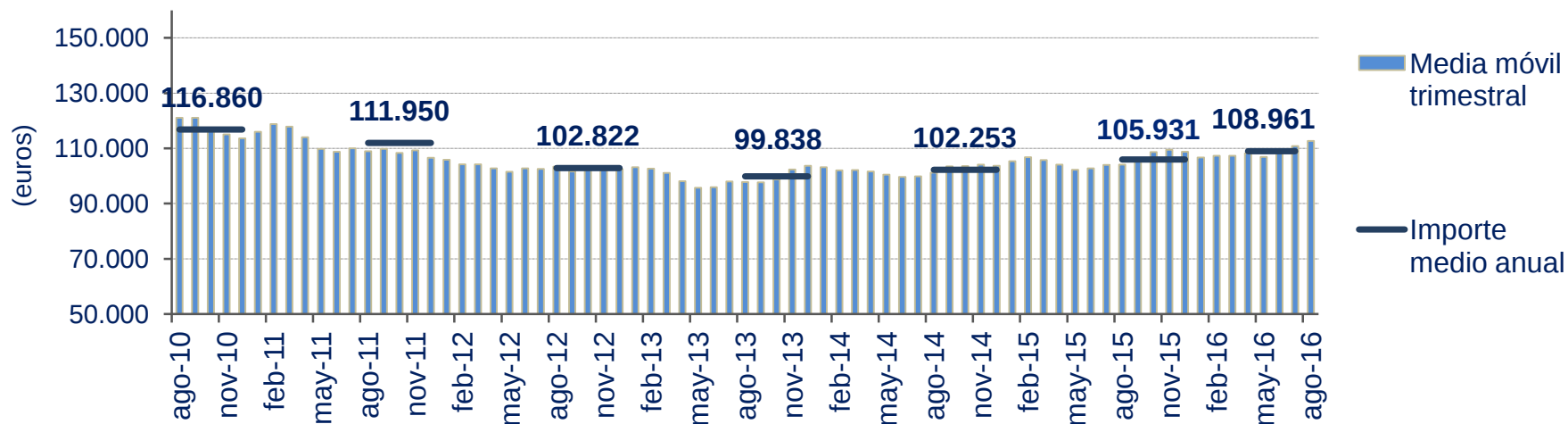
Evolución del LTV de la nueva contratación



Fuente: AHE, INE

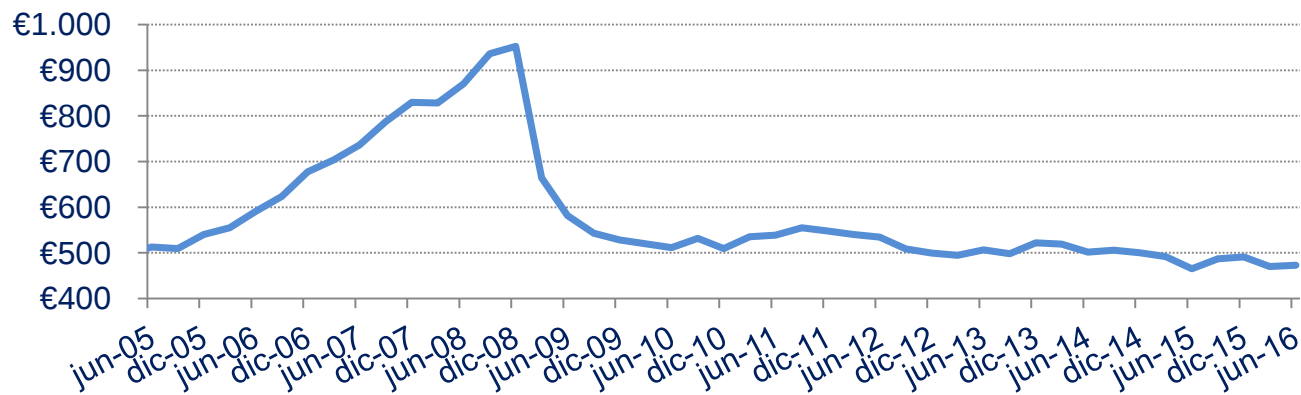
LA RECUPERACIÓN ACTUAL DEL MERCADO HIPOTECARIO EN GRÁFICOS (III)

Evolución del importe medio de las nuevas hipotecas



Fuente: AHE, INE

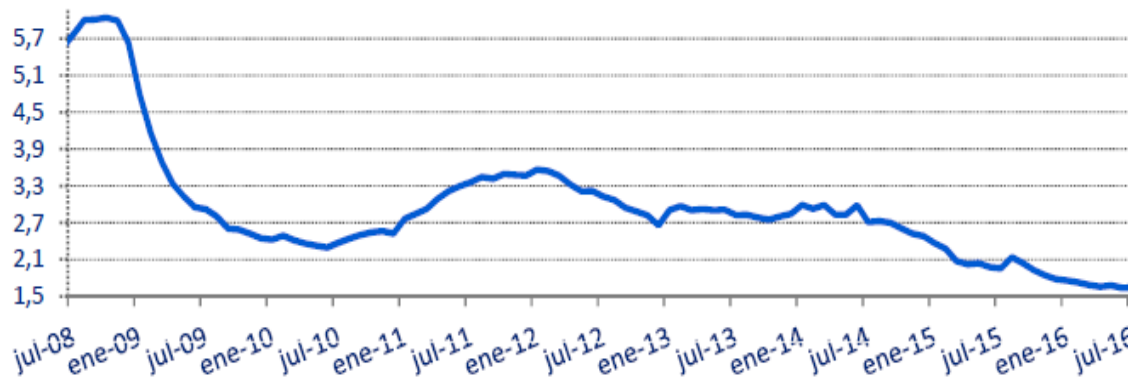
Evolución de la cuota hipotecaria media de las nuevas hipotecas



Fuente: AHE, INE

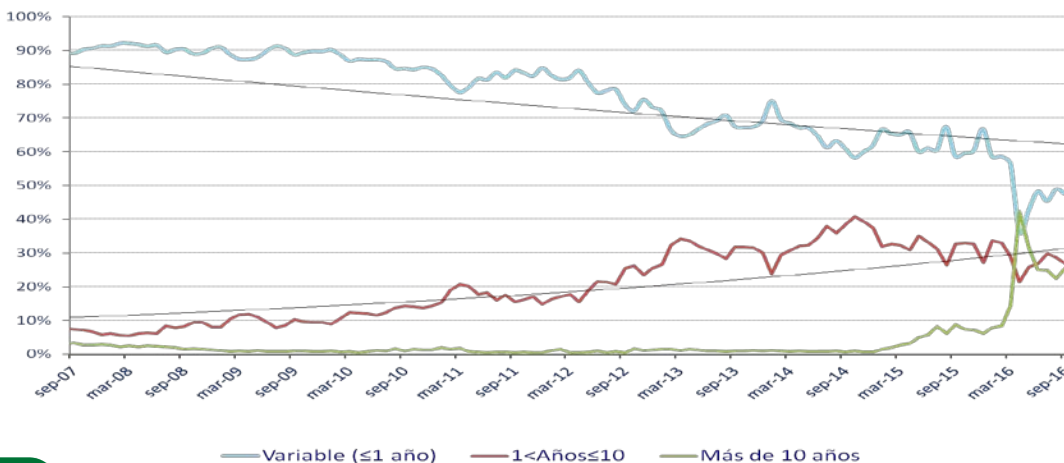
LA RECUPERACIÓN ACTUAL DEL MERCADO HIPOTECARIO EN GRÁFICOS (IV)

Tipo de interés medio efectivo hipotecario nueva contratación



Fuente: AHE, INE

Evolución nuevas hipotecas según tipo de interés



El elevado peso de las hipotecas a tipo de interés variable es una anomalía en Europa

TRANSPOSICIÓN DE LA DIRECTIVA EUROPEA DE CRÉDITO: UN ENDEUDAMIENTO RESPONSABLE

- **Dos objetivos:** un mercado único de créditos hipotecarios que sea eficiente y competitivo, y garantizar una mayor protección de los consumidores.
- Temas más relevantes:
 1. Información general y personalizada del consumidor (incluido un análisis de solvencia del consumidor)
 2. Formación del personal de las entidades
 3. Limitación de las remuneraciones para desincentivar la toma de riesgos excesivos
 4. Las prácticas de ventas vinculadas y combinadas
 5. Una TAE común que refleje el coste de crédito
 6. Las condiciones de amortización anticipada
- En el caso español, muchas de estas cuestiones **ya gozan de una regulación eficaz**, pero el reforzamiento de la transparencia y de las prácticas que supone la regulación europea siempre son bienvenidas... con todo, no esperamos un gran impacto porque:
 1. **las normas nacionales han sido mucho más complejas y exigentes que las europeas en términos de transparencia e información**
 2. **el regulador español ya introdujo en 2011 una Orden de transparencia anticipando la norma europea**

MAS ALLÁ DE UNAS CONDICIONES FINANCIERAS FAVORABLES

El escenario económico y financiero probablemente seguirá siendo positivo....

- 1. Todo apunta a la continuidad en la recuperación económica y del empleo**
- 2. La mayoría de los analistas considera que los precios de la vivienda aumentarán en el futuro, tras bajar un 30 % promedio acumulado durante la Crisis**
- 3. Las condiciones financieras seguirán siendo muy favorables**

Mensajes clave....

- 1. Es preciso hacer compatible la protección de los colectivos más débiles con un sistema y legislación que permitan el acceso a una vivienda en propiedad a la mayoría de los ciudadanos**
- 2. Una regulación de la vivienda excesiva o mal planteada puede dejar fuera del crédito hipotecario a amplios colectivos, los más débiles, de la población**
- 3. Es fundamental la seguridad jurídica, tanto para las entidades de crédito como para el cliente**

MUCHAS GRACIAS