

LA NUEVA LEY DE CRÉDITO INMOBILIARIO

Roberto Blanco

Coordinador Ejecutivo del Departamento de Análisis Macrofinanciero y Política Monetaria

Jornada sobre la nueva Ley de Crédito Inmobiliario

Madrid, 14 de mayo de 2019

Las opiniones y análisis de esta presentación son responsabilidad de su autor y no coinciden necesariamente con las del Banco de España o el Eurosistema.

- 1. El contexto de la reforma**
- 2. Los cambios más relevantes de la Ley de crédito inmobiliario**
- 3. Los principales efectos sobre el mercado de crédito inmobiliario**

1. El contexto de la reforma

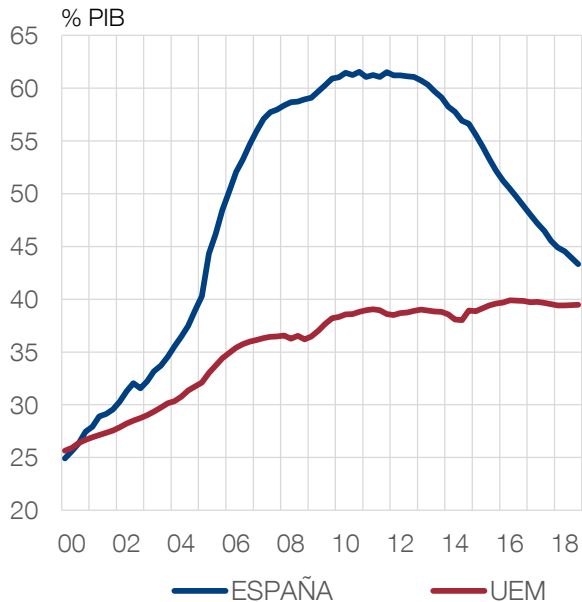
2. Los cambios más relevantes de la Ley de crédito inmobiliario

3. Los principales efectos sobre el mercado de crédito inmobiliario

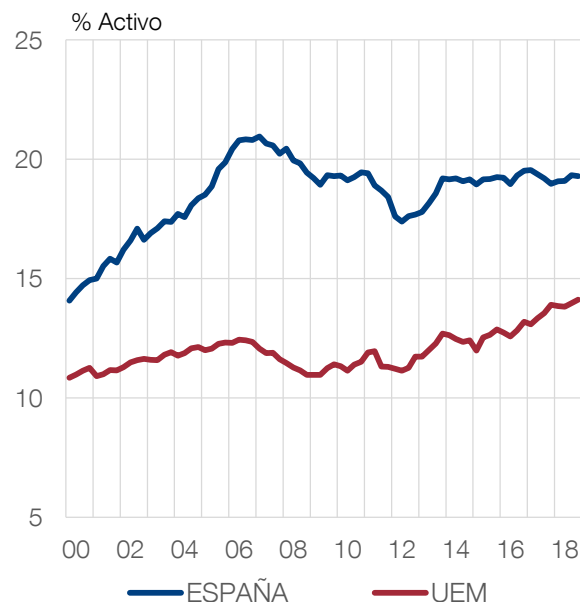
Importancia del crédito inmobiliario en España

- El tamaño de este mercado es elevado en España, lo que en parte está vinculado con la elevada tenencia de vivienda en propiedad.
- Su peso es destacado dentro del activo de las entidades de crédito y también es relevante desde el punto de la financiación del activo (cédulas hipotecarias, titulizaciones).
- El crédito inmobiliario en España ha presentado una evolución cíclica muy marcada.

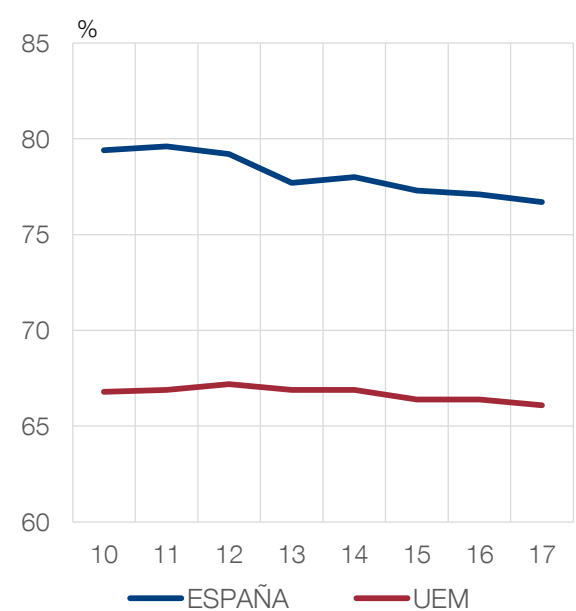
CRÉDITO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA



PESO DEL CRÉDITO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN LOS BALANZES BANCARIOS



PROPORCIÓN DE HOGARES CON VIVIENDA EN PROPIEDAD

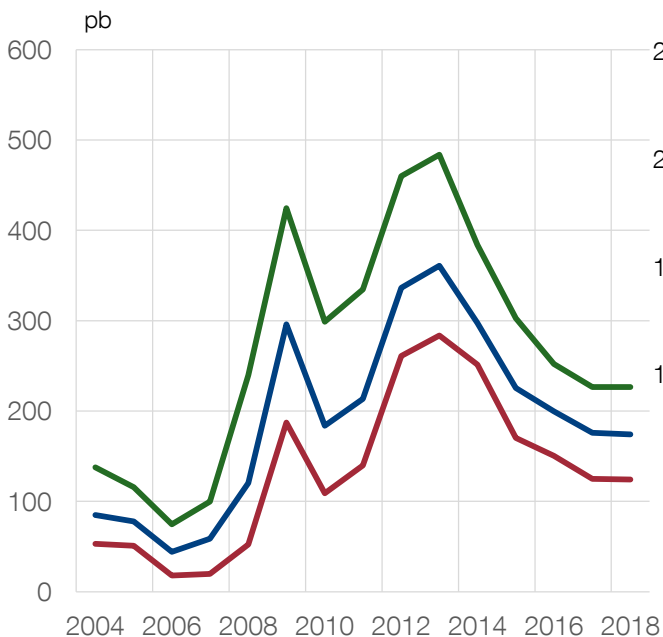


Fuentes: Encuesta Condiciones de Vida (INE 2018), Eurostat, BCE y Banco de España.

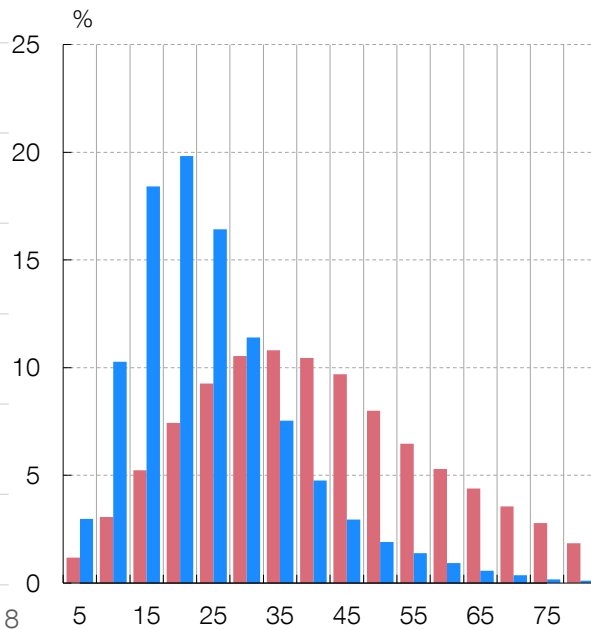
Los estándares crediticios

- Tras la crisis, se observan unos estándares crediticios sensiblemente más prudentes.

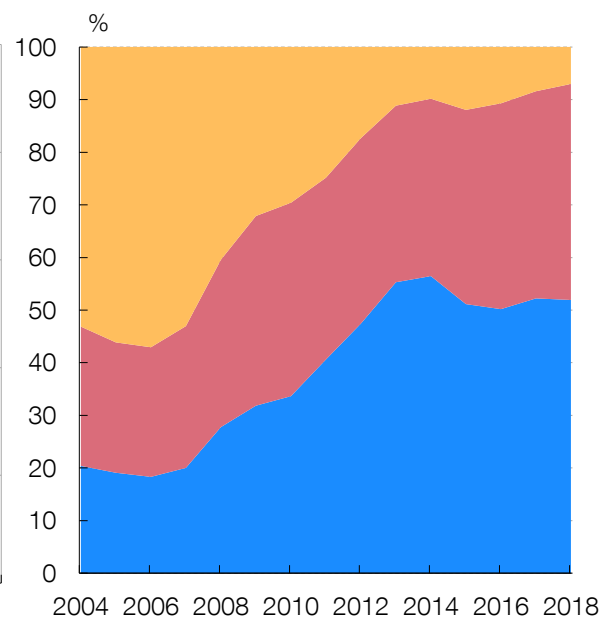
DIFERENCIAL DE TIPOS DE INTERÉS (a)



RATIO SERVICIO DEL PRÉSTAMO SOBRE INGRESOS (b) (%). DISTRIBUCIÓN



RELACIÓN PRÉSTAMO-VALOR DE TRANSACCIÓN (c). DISTRIBUCIÓN



— MEDIANA
— TERCER CUARTIL

— PRIMER CUARTIL

■ ANTES DE LA CRISIS (2004-2007)

■ DESDE 2014

■ HASTA EL 80%
■ 80-100%
■ MAYOR DEL 100%

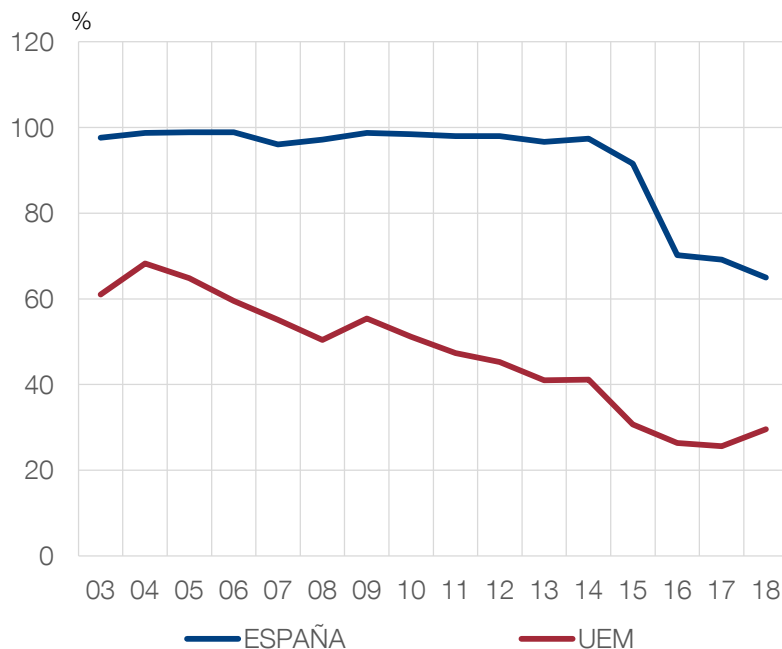
Fuente: Informe de Estabilidad Financiera, primavera 2019 (Banco de España)

- Diferencial sobre el tipo de interés swap
- El servicio del préstamo incluye principal e intereses
- Valor en las escrituras

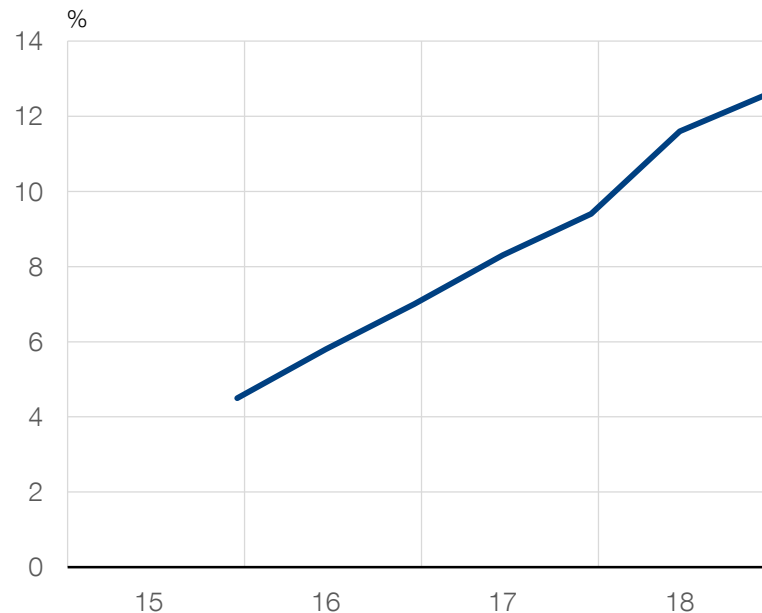
El peso de los contratos a tipo de interés variable

- En España, el peso de los contratos a tipo de interés variable ha sido tradicionalmente muy elevado.
- Durante los últimos años ha aumentado el peso de los contratos a tipo de interés fijo, si bien en términos del saldo vivo su importancia relativa es todavía reducida.

**PROPORCIÓN HIPOTECAS A TIPO VARIABLE (a).
NUEVAS OPERACIONES**



**PROPORCIÓN DE HIPOTECAS A TIPO FIJO SOBRE EL
TOTAL DE HIPOTECAS. ESPAÑA**



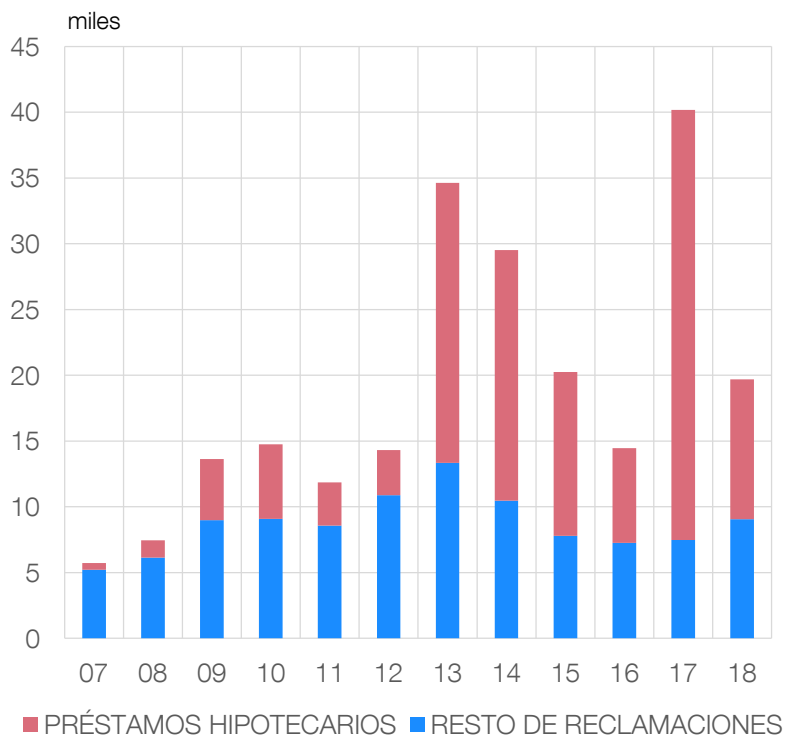
Fuentes: Asociación Hipotecaria Española, BCE y Banco de España.

a. Proporción de nuevas operaciones de crédito para la adquisición de vivienda cuyo período inicial de revisión de tipos es menor o igual a cinco años sobre el total de crédito para la adquisición de vivienda.

La litigiosidad en el mercado de crédito inmobiliario

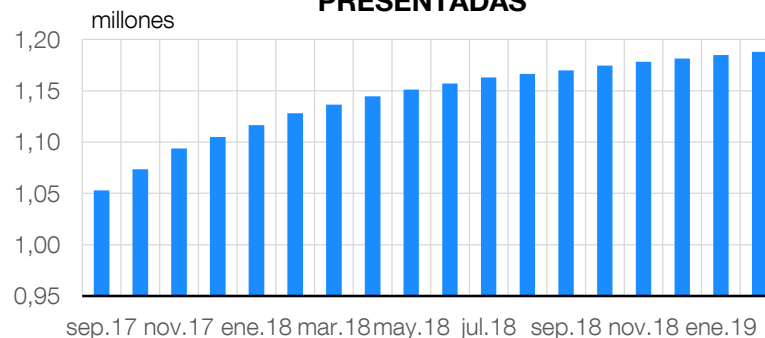
- Durante los últimos años se ha producido una elevada litigiosidad en el mercado de crédito inmobiliario.

RECLAMACIONES RECIBIDAS, POR MATERIA

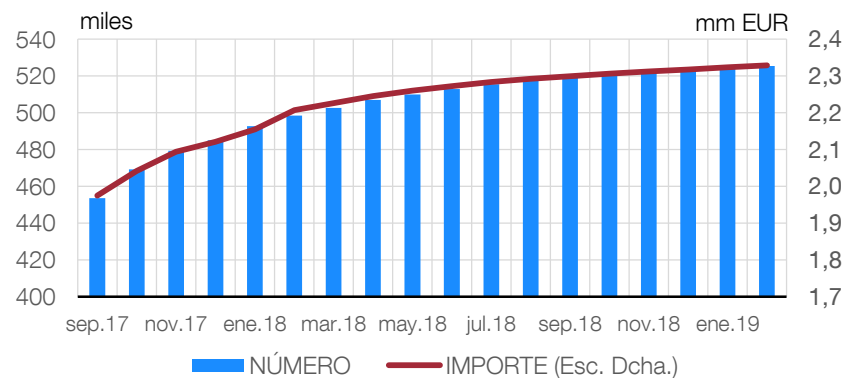


Fuente: Banco de España.

RDL 1/2017 - CLÁUSULA SUELO. SOLICITUDES PRESENTADAS



RDL 1/2017 - CLÁUSULA SUELO. SOLICITUDES ESTIMADAS



1. El contexto de la reforma
2. **Los cambios más relevantes de la Ley de crédito inmobiliario**
3. Los principales efectos sobre el mercado de crédito inmobiliario

Las novedades más relevantes de la nueva regulación

1. Mejora de la información y mayor transparencia de los contratos.
2. Criterios estrictos de evaluación de la solvencia de los prestatarios.
3. Regulación del reembolso anticipado.
4. Regulación del vencimiento anticipado.
5. Incentivos a convertir contratos de tipo de interés variable a tipo de interés fijo.

Mejora de la información y mayor transparencia de los contratos

- **Ficha europea de información normalizada**, que se considera oferta vinculante.
- La **ficha de advertencias estandarizada** dará información detallada sobre las cláusulas más relevantes del contrato.
- El **notario** garantiza que se ha entregado al prestatario la información requerida y certifica que se cumple con el principio de transparencia.
- El **registrador** tendrá la potestad de denegar la inscripción de cláusulas contrarias a normas imperativas o declaradas nulas por el Tribunal Supremo.

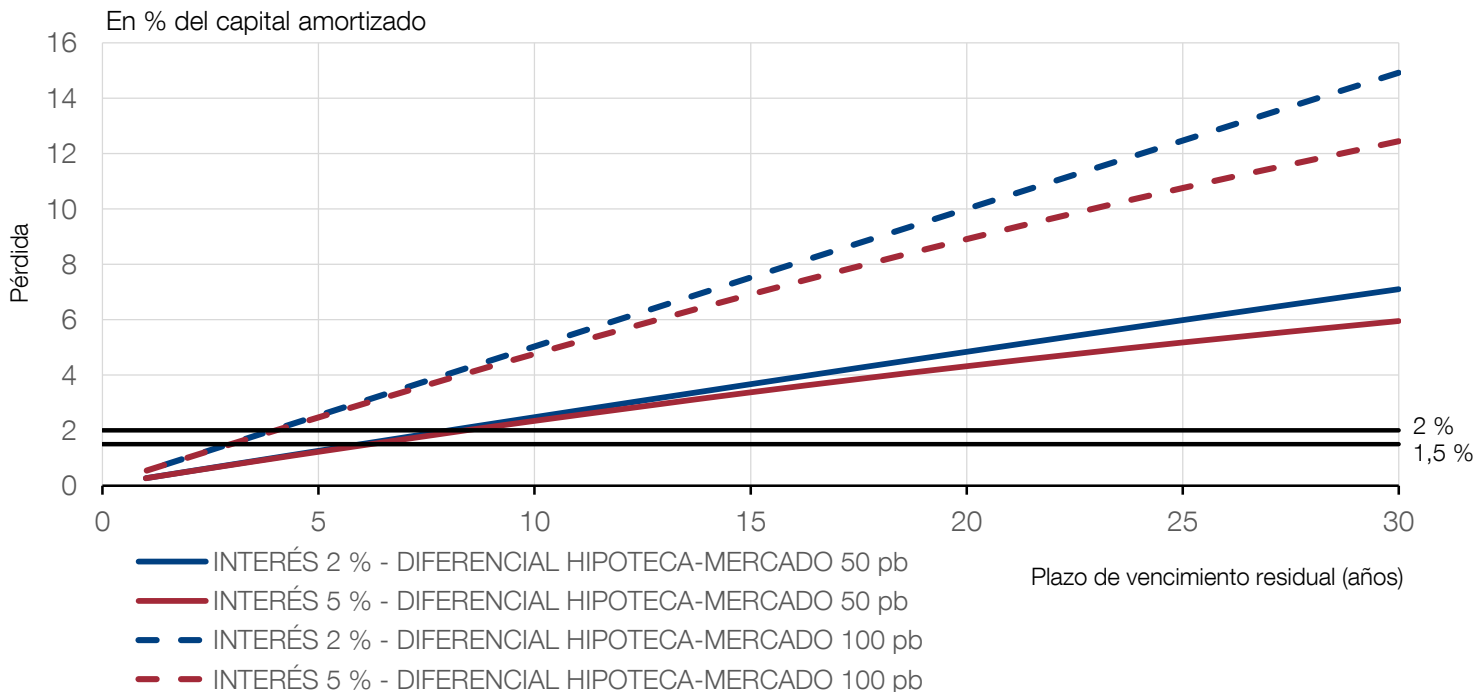
Criterios estrictos de evaluación de la solvencia de los prestatarios

- Obligatoriedad de que el **prestamista evalúe correctamente la solvencia del potencial prestatario.**
- La evaluación deberá verificar la **capacidad del cliente para cumplir con las obligaciones derivadas del préstamo.**
- **La solvencia no debe basarse predominantemente en el valor de la garantía** sino en la capacidad de pago del cliente.
- El prestamista deberá contar con **procedimientos internos adecuados.**
- Se exige que el **personal tenga un nivel de conocimientos y competencias adecuados** para evaluar los riesgos derivados de la operación.

Regulación del reembolso anticipado

- Se limitan las comisiones máximas por reembolso anticipado (2% del capital amortizado los 10 primeros años; 1,5%, posteriormente).
- Estos límites podrían no cubrir en algunos casos la pérdida financiera para la entidad prestamista en los contratos a tipo de interés fijo.

PÉRDIDA PARA EL PRESTAMISTA ASOCIADA A REEMBOLSOS ANTICIPADOS EN PRÉSTAMOS A TIPO FIJO EN FUNCIÓN DEL DIFERENCIAL ENTRE EL TIPO DE LA HIPOTECA Y EL DE MERCADO, DE LA RENTABILIDAD DE MERCADO Y DEL PLAZO

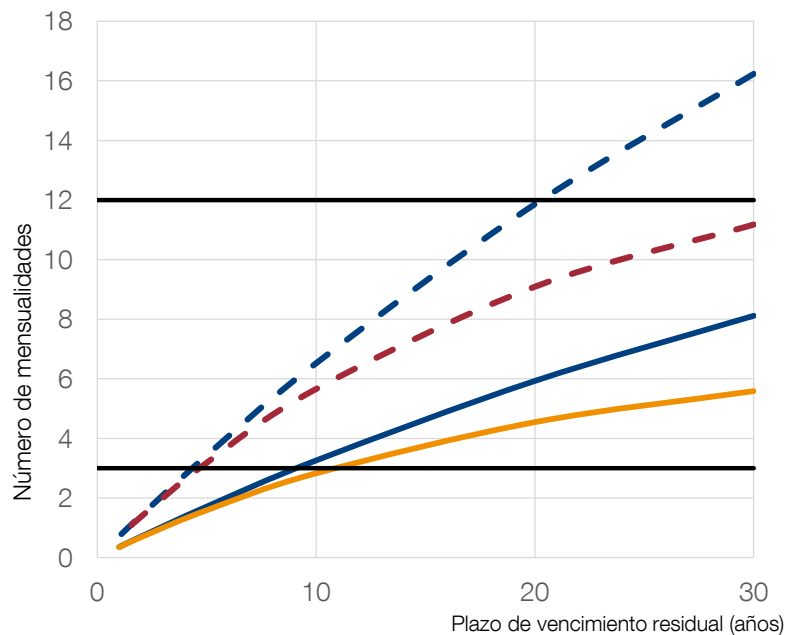


Fuente: BdE.

Regulación del vencimiento anticipado

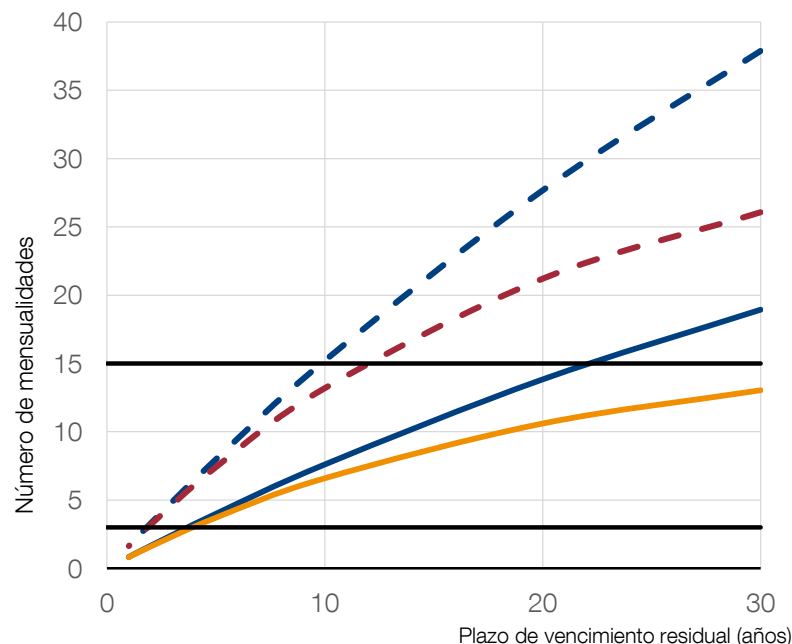
- Con la nueva regulación, el número de cuotas impagadas para que el prestamista pueda ejercer el derecho de vencimiento anticipado será, en la mayoría de los casos, claramente superior a las tres cuotas que recogían habitualmente las cláusulas de las hipotecas.

NÚMERO DE MENSUALIDADES IMPAGADAS PARA ALCANZAR EL LÍMITE DEL 3%, EN FUNCIÓN DEL TIPO DE INTERÉS APLICADO, DEL PLAZO DE VENCIMIENTO RESIDUAL Y DE LA PROPORCIÓN DEL PRÉSTAMO AMORTIZADA



— INTERÉS 2%. CAPITAL AMORTIZADO 0%
— INTERÉS 5%. CAPITAL AMORTIZADO 0%

NÚMERO DE MENSUALIDADES IMPAGADAS PARA ALCANZAR EL LÍMITE DEL 7%, EN FUNCIÓN DEL TIPO DE INTERÉS APLICADO, DEL PLAZO DE VENCIMIENTO RESIDUAL Y DE LA PROPORCIÓN DEL PRÉSTAMO AMORTIZADA



— INTERÉS 2%. CAPITAL AMORTIZADO 50%
— INTERÉS 5%. CAPITAL AMORTIZADO 50%

Fuente: Banco de España.

Incentivos a convertir contratos de tipo de interés variable a tipo de interés fijo

- Se reducen las comisiones máximas aplicables a la conversión de contratos de tipo variable a tipo fijo

COMISIONES MÁXIMAS POR CAMBIO DE TIPO VARIABLE A TIPO FIJO

Años de vida del préstamo	Normativa actual (%)	Nueva ley (a) (%)
0-3	0,50	0,15
3-5	0,50	0,00
>5	0,25	0,00

FUENTE: Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

a. La indemnización nunca podrá exceder de la pérdida financiera del prestamista.

1. El contexto de la reforma
2. Los cambios más relevantes de la Ley de crédito inmobiliario
3. **Los principales efectos sobre el mercado de crédito inmobiliario**

Efectos previsibles de la reforma

- La introducción de cláusulas imperativas y el reforzamiento de la transparencia y la información disponible para el prestatario debería contribuir a **aumentar la seguridad jurídica y a reducir la litigiosidad** en este mercado.
- Los criterios estrictos de solvencia de los prestatarios deberían contribuir a una **mayor estabilidad del mercado inmobiliario**.
- La mayor protección de los prestatarios (en vencimiento y reembolso anticipados) podría traducirse en unas **condiciones de financiación más exigentes, si bien este efecto podría verse mitigado por el impacto en la dirección contraria asociado a la mayor seguridad jurídica**.
- El alcance del **desplazamiento de la cartera de préstamos de tipo de interés variable a tipo fijo** dependerá de las preferencias entre coste y riesgo de los prestamistas.