

UNA PRIMERA EVALUACIÓN DEL POSIBLE IMPACTO DE LA NUEVA REGULACIÓN
CONTABLE Y DE RECURSOS PROPIOS SOBRE EL NEGOCIO HIPOTECARIO

Una primera evaluación del posible impacto de la nueva regulación contable y de recursos propios sobre el negocio hipotecario

Este artículo ha sido elaborado por Ignacio Fuentes, de la Dirección General del Servicio de Estudios.

Introducción

Los cambios necesarios en la regulación del sector financiero para adaptar la normativa actual a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y al Nuevo Acuerdo de Capital, conocido como Basilea II, van a afectar de manera notable a las entidades bancarias, que tendrán que adaptar sus sistemas contables, de análisis de riesgos y de control interno a las mayores exigencias de la nueva legislación. Además, las variaciones en los criterios de contabilización o de cómputo de recursos propios de determinadas operaciones podrían tener algún efecto sobre la composición de su negocio.

En el caso de las entidades bancarias españolas, es especialmente relevante conocer cuál podría ser el posible impacto de la nueva regulación sobre el negocio hipotecario, ya que es una de las más importantes áreas de actividad y la que ha registrado un mayor crecimiento en los últimos años. Además, su evolución ha estado estrechamente ligada a la del mercado inmobiliario, que en dicho período registró unas elevadas tasas de crecimiento, tanto en la construcción y venta de viviendas como en los precios de las mismas.

El objeto de este trabajo es concretar cuáles son los principales cambios introducidos por la nueva normativa en el tratamiento de estas operaciones y analizar su posible impacto en la evolución del negocio hipotecario. Está compuesto de cuatro apartados, además de esta introducción. En el segundo se muestran algunos datos que confirman la importancia del negocio hipotecario para las entidades bancarias españolas, así como su elevado crecimiento en los últimos años; en el tercero se resumen los cambios más significativos introducidos por la nueva Circular 4/2004 en el tratamiento contable de las operaciones de las entidades bancarias relacionadas con el mercado hipotecario, y se analizan sus posibles efectos; en el cuarto se lleva a cabo el mismo análisis, pero en relación con las posibles novedades que introducirá la futura aplicación del Nuevo Acuerdo de Capital. Por último, el quinto apartado recoge las principales conclusiones.

Evolución reciente del negocio hipotecario

En el cuadro 1 se muestra la evolución de los principales instrumentos del negocio hipotecario desde 1999. En concreto, se presenta la evolución del porcentaje que supone esta área de actividad en el total de los estados financieros de las entidades de crédito, tanto desde el punto de vista de saldos de balance como de ingresos, así como el peso de los saldos de bonos de titulación hipotecaria sobre otros instrumentos tradicionales de financiación de las entidades o sobre el total de saldos vivos de títulos distintos de acciones. Tal y como se puede apreciar en dicho cuadro, sea cual sea el indicador utilizado, la evidencia es que el negocio hipotecario representa una parte muy significativa del negocio de intermediación financiera en España y ha registrado un fuerte crecimiento en los últimos años. Así, por ejemplo, para el total entidades de crédito¹, el porcentaje del crédito con garantía real² sobre el total activo supone el 30,8%, habiéndose incrementado en más de 10 puntos porcentuales (pp) desde 1999. Por su parte, el ingreso por intereses de estas operaciones sobre los ingresos financieros totales representa el 30,7%, con un incremento de casi 8 pp desde 1999. En cuanto a los saldos de bonos de titulación hipotecaria, también han alcanzado volúmenes relativos considerables, si bien

1. Suma de los balances individuales del total de entidades de depósito y del total de establecimientos financieros de crédito. 2. No hay datos concretos sobre el crédito exclusivamente con garantía hipotecaria, aunque parece razonable suponer que su porcentaje en el crédito con garantía real es muy elevado.

	1999	2000	20001	2002	2003	2004	Incremento 1999-2004 (d)
CRÉDITO HIPOTECARIO (b)							
Saldo total en porcentaje del activo total	20,4	22,3	23,7	27,3	28,7	30,8	10,4
Ingresos financieros en porcentaje de ingresos financieros totales	22,9	22,3	25,2	29,2	31,2	30,7	7,8
TITULIZACIONES HIPOTECARIAS							
Saldo total en porcentaje de acreedores y empréstitos	2,0	2,0	2,9	4,4	7,0	10,2	8,1
Porcentaje del total de emisiones distintas de acciones							
Total economía (c)	2,6	2,8	4,4	6,6	10,5	13,9	11,3
Instituciones financieras (c)	14,9	16,1	20,3	24,8	28,6	29,2	14,3

FUENTE: Banco de España.

a. Entidades de depósito más establecimientos financieros de crédito.

b. Son créditos con garantía real.

c. El dato de 2004 corresponde a enero de 2005.

d. En puntos porcentuales.

en este caso el crecimiento ha sido más intenso. Así, el peso del saldo de titulaciones hipotecarias sobre el total de acreedores y empréstitos de las entidades de depósito ha pasado del 2% en 1999 al 10,2% en 2004, mientras que las titulaciones sobre el total de emisiones de títulos distintos de acciones han pasado, en el mismo período, del 1,5% al 13,9% si se considera el total de emisores, y del 13,9% al 29,2% si solo se tienen en cuenta las instituciones financieras.

Por sí solas, estas cifras ilustran la importancia de esta área en la actividad de las instituciones financieras españolas. Pero, probablemente, la relevancia del negocio hipotecario podría ser aún mayor, ya que en el análisis efectuado no se han incluido otros ingresos relacionados con los préstamos hipotecarios, cuyo importe es muy difícil de evaluar, pero que, sin duda, contribuyen a incrementar la rentabilidad de estas operaciones. Entre ellos figuran, en primer lugar, las comisiones generadas por esta actividad, cuyo importe total no se conoce con exactitud, por carecer de una información lo suficientemente desagregada. Además, habría que añadir los posibles beneficios derivados de la naturaleza de operación a largo plazo de los créditos hipotecarios, lo que favorece el establecimiento de vínculos estables entre la entidad y el cliente, permitiendo a esta comercializar una serie de productos adicionales.

Implicaciones para el negocio hipotecario de la nueva Circular contable

La Circular 4/2004, cuya fecha de entrada en vigor fue el 1 de enero de 2005³ (aunque, debido al procedimiento previsto para su aplicación y a efectos de poder efectuar comparaciones interanuales, la valoración de algunos elementos patrimoniales sufrirá variaciones, registrándose estos cambios en la contabilidad el 1 de enero de 2004⁴), tiene por objeto modificar el régimen contable de las entidades de crédito españolas, adaptándolo a los nuevos criterios derivados de la adopción por parte de la Unión Europea de las NIIF. En ella se introducen variaciones significativas con respecto al régimen regulado por la Circular 4/1991, tanto en lo

3. Salvo para los estados financieros individuales, para los que la entrada en vigor fue el 30 de junio de 2005. No obstante, las entidades han tenido que seguir mandando todos los estados conforme a la normativa anterior hasta junio de 2005. A partir de dicha fecha, se están adaptando progresivamente a las nuevas normas según un calendario previsto en la Circular 4/2004. 4. Con el objeto de poder hacer comparaciones interanuales, la Circular 4/2004 obliga a las entidades a confeccionar un balance de apertura correspondiente al día 1 de enero de 2004 aplicando las nuevas reglas de valoración, si bien según unas condiciones especiales establecidas en la disposición transitoria primera. Los posibles ajustes derivados de los cambios valorativos y de reconocimiento y baja de activos y pasivos respecto de las anteriores normas contables, salvo las excepciones previstas en la disposición transitoria, se cargarán o abonarán directamente en reservas.

que se refiere a la valoración de los elementos del balance como al reconocimiento de ingresos y gastos o al cálculo de las provisiones para riesgos. Además, la nueva Circular establece unas exigencias mayores de información sobre los mecanismos de control interno y de administración de riesgos de las entidades, a fin de asegurarse de que estas disponen de unas herramientas de gestión acordes con la mayor complejidad del negocio financiero.

Los cambios en la normativa varían mucho según el tipo de operación que se considere, por lo que sus efectos sobre la evolución futura de las mismas serán, en general, diferentes. En el caso del negocio hipotecario se puede hablar de un efecto directo, que vendría determinado por las variaciones que introduce la nueva normativa sobre el tratamiento de los préstamos con garantía real, y de un efecto indirecto, determinado por el impacto de la nueva legislación sobre las titulizaciones hipotecarias, ya que estos instrumentos han sido crecientemente utilizados para obtener financiación con la que cubrir la brecha existente entre el crecimiento de los créditos y el de los recursos bancarios «típicos», como son los depósitos y empréstitos⁵, por lo que cualquier alteración en el mercado de estos títulos podría terminar afectando a la concesión de crédito hipotecario.

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

La nueva Circular introduce algunos cambios en el régimen contable de estas operaciones, tanto en lo que se refiere a la contabilización y reconocimiento de los ingresos generados por las mismas como respecto a los criterios de valoración y a la evaluación de su riesgo de crédito.

Para la imputación de los ingresos derivados de este tipo de operaciones se utilizará el método del tipo de interés efectivo⁶, que sustituye al utilizado en la circular anterior, que era muy similar. Aunque las diferencias entre uno y otro método no son demasiado relevantes, salvo en algunos casos en los que no se conocieran con certeza los plazos de los flujos de efectivo futuros, los cambios en el tratamiento de las comisiones que introduce la nueva Circular sí que podrían tener un efecto notable en la periodificación de los rendimientos derivados de los préstamos hipotecarios. Hasta la entrada en vigor de la nueva normativa, gran parte de las comisiones generadas por las operaciones de préstamo, excepto las de disponibilidad, que eran explícitamente citadas por la CBE 4/1991, se reconocían como ingresos en el momento en que se concedía el mismo y, por tanto, se llevaban íntegramente a resultados. Con la aplicación de la nueva Circular contable, estas comisiones, en general, se diferirán, reconociéndose en la cuenta de resultados a lo largo de la vida esperada del préstamo⁷. Ello contribuirá a reducir el tipo de rendimiento interno de las operaciones de préstamo, al aplazar en el tiempo la imputación de una parte muy significativa de los ingresos por comisiones. También es previsible que la aplicación del nuevo sistema pueda dar lugar a algunos ajustes por reclasificación de comisiones ya cobradas y a una reclasificación desde el epígrafe de comisiones al de ingresos financieros. No obstante, resulta difícil estimar en qué medida podrían verse afectadas las estrategias de concesión de préstamos de las entidades, ya que la nueva regulación afecta por igual a todas las operaciones de financiación generadoras de comisiones, si bien es posible que su impacto sea algo mayor en el crédito hipotecario, ya que las comisiones en este tipo de operaciones suponen un porcentaje muy significativo de los ingresos totales. El cambio de normativa también podría afectar a los préstamos a promotores, ya que podría

5. Las titulizaciones también permiten sacar del balance las operaciones, lo que disminuye su consumo de recursos propios, contribuyendo a reducir su coste financiero. 6. Es el tipo de actualización que iguala exactamente el valor de un instrumento financiero (importe en libros) con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales, tales como opciones de cancelación anticipada, pero sin considerar pérdidas por riesgo de crédito futuras. 7. El reconocimiento de las comisiones surgidas como compensación por el compromiso de concesión de financiación se diferirá, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias a lo largo de la vida del préstamo como un ajuste al rendimiento efectivo de la operación, salvo en lo que compensen costes directos relacionados con la misma, en cuyo caso podrán llevarse a resultados en el momento de la formalización del contrato.

alterar el reconocimiento en la cuenta de resultados de las comisiones derivadas de este tipo de operaciones, dadas las especiales características de los mismos⁸.

Por lo que se refiere a la valoración, la nueva Circular establece que se utilizará un nuevo criterio, aunque los cambios respecto al método contemplado en la anterior Circular son relativamente menores. Por tanto, su repercusión sobre el valor de la cartera de préstamos hipotecarios no será muy significativa, salvo, quizás, como consecuencia del impacto de la nueva normativa sobre comisiones, ya que las pendientes de devengar se reflejarán en el balance como un ajuste al epígrafe de inversión crediticia, por lo que es probable que al aplicar la nueva regulación se produzca una disminución del saldo de dicho epígrafe⁹.

Por último, la Circular 4/2004 también introduce cambios en el tratamiento de los riesgos de crédito derivados de estas operaciones, en lo que se refiere tanto a las provisiones genéricas como a las específicas. Sin embargo, las variaciones con respecto al esquema de la Circular anterior tampoco son muy significativas en este caso. Se produce, por un lado, un ligero endurecimiento de las normas para las provisiones específicas¹⁰ por morosidad y para las genéricas y, por otro, un cierto relajamiento en el caso de las provisiones específicas por razones distintas a la morosidad, ya que la nueva normativa permite deducir, del importe del riesgo sobre el que se calcula la dotación, el 70% del valor de tasación del inmueble que garantiza la operación. Por todo ello no cabe esperar que se alteren las estrategias de las entidades, aunque, en todo caso, si ello ocurriera, podría verse ligeramente más favorecida la financiación con garantía hipotecaria, ya que, globalmente considerado, su tratamiento en la nueva regulación con respecto a otro tipo de riesgos es más favorable que en el régimen anterior. En este sentido, es importante la mención que hace la nueva Circular a la posibilidad de utilizar modelos internos de medición y gestión de riesgos para la confección de los estados financieros, una vez que el Banco de España establezca los requisitos que deben cumplir los mismos y dé su correspondiente autorización¹¹. Aunque aún habrá que esperar algún tiempo hasta que esta alternativa esté desarrollada, la utilización de estos modelos podría suponer unas menores necesidades de provisiones para los préstamos hipotecarios que para el resto de inversiones crediticias, ya que, en general, estos riesgos son los que tienen la menor ratio de insolvencia.

Resumiendo, pues, no parece que las novedades introducidas por el nuevo régimen contable sean del suficiente calado como para afectar de manera significativa a la evolución futura de los préstamos hipotecarios, que en todo caso estaría determinada por las decisiones estratégicas de cada entidad. No obstante, globalmente considerada, la nueva Circular mejora su tratamiento con respecto al de otras líneas de negocio alternativas.

TITULIZACIONES

El efecto de la aplicación de la nueva normativa contable sobre las titulizaciones hay que analizarlo, en principio, desde dos perspectivas, dependiendo de si la entidad actúa como inversora o como originadora de los títulos. En el primer caso, los efectos de la aplicación de la nueva regulación vendrían determinados por los posibles cambios en la valoración o el tratamiento contable de los riesgos de estos títulos. Del análisis de la Circular 4/2004 y de su comparación con la

8. Con el nuevo tratamiento de las comisiones de compensación de costes, en estas operaciones adquiriría gran relevancia el número de préstamos en que se dividiera cada operación, ya que, si se permite computar tantos préstamos como subrogaciones vayan a producirse, el importe que podría imputarse directamente a resultados sería mucho mayor. **9.** En cualquier caso, solo sería un ajuste contable, sin otros efectos que el traspaso correspondiente entre diferentes cuentas del balance. **10.** Las provisiones específicas son las destinadas a cubrir el riesgo de crédito de un determinado cliente, ya sea por morosidad (retraso en los pagos) o por otras razones relacionadas con el deterioro de la solvencia del cliente. Las provisiones genéricas son un complemento de las específicas que están destinadas a cubrir el riesgo general de toda la cartera de préstamos, y su cálculo se basa en modelos estadísticos que recogen la experiencia histórica de pérdidas esperadas de la cartera de préstamos pendientes de asignar a operaciones concretas. **11.** El Nuevo Acuerdo de Capital (Basilea II) también contempla esta posibilidad como uno de los métodos previstos para el cálculo de los recursos propios mínimos exigibles.

normativa anterior, no parecen desprenderse diferencias significativas en el tratamiento de estas operaciones que puedan contribuir a alterar la evolución futura de las mismas.

Si la entidad es la originadora, el cambio normativo más relevante es el que afecta a las condiciones para dar de baja en el balance los activos que forman parte del programa de titulización. En la regulación anterior, todas las cesiones de crédito a fondos de titulización efectuadas al amparo del RD 926/1998 tenían la consideración de transferencias de activo y podían darse de baja del balance por su integridad o por la cuota cedida. La nueva regulación introduce una casuística más compleja: en primer lugar, para definir lo que se debe considerar como transferencia de activos y, posteriormente, para determinar cuáles de esas transferencias cumplen los requisitos para que puedan ser dadas de baja del balance.

En líneas generales, para que exista transferencia se deben transmitir íntegramente todos los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo que genera un activo o, si no se transmiten íntegramente, se debe asumir la obligación de abonarlos a los cesionarios cuando se reciban¹². Una vez se considera que existe transferencia, para que pueda darse de baja en el balance se deberá evaluar en qué medida se han transmitido a terceros los riesgos y beneficios del activo financiero¹³. Si hay una transmisión sustancial, es decir, si la futura cuenta de pérdidas y ganancias de la entidad que transfiere el activo se ve poco afectada por los cambios en los importes y plazos de los flujos de efectivo futuros del activo transferido, se darán de baja del activo. Si, por el contrario, dichos cambios sí afectan a la futura cuenta de pérdidas y ganancias de manera significativa, se considerará que se retienen sustancialmente y no se darán de baja en el balance. En aquellos casos en que no estén muy claros los efectos, para poder dar de baja el activo será determinante que se transmita su control. En concreto, se deberá estimar si se ha transferido o no el control de los flujos de efectivo de los activos, y para ello se deberá determinar si el cesionario adquiere la capacidad práctica de vender los activos en su totalidad y puede ejercerla unilateralmente sin necesidad de imponer restricciones posteriores. Si se cumplen estos criterios, se entenderá que se cede el control y los activos podrán darse de baja; en caso contrario, permanecerán en el balance. En el caso de las titulaciones hipotecarias, la transferencia sustancial requerirá que el cedente no retenga financiaciones subordinadas ni conceda ningún tipo de mejora crediticia que haga que los riesgos y beneficios del activo no se puedan considerar transferidos sustancialmente.

En aquellos casos en los que el activo no se da de baja en el balance, hay dos posibles tratamientos. Cuando no hay transferencia sustancial de riesgos y beneficios, se seguirán aplicando los criterios de valoración que le correspondan según sus características y registrando las contraprestaciones recibidas por la emisión de los títulos como un pasivo más. Cuando la transferencia sea solo parcial, los activos se valorarán por el límite del compromiso máximo que retiene la entidad sobre los mismos¹⁴.

La aplicación de estos nuevos criterios a las operaciones de titulización hipotecaria efectuadas en España supondrá, en general, que una buena parte de las mismas se mantenga en el balance¹⁵, ya que, en muchos casos, las entidades han concedido financiaciones subordina-

12. Además, debe cumplir otros requisitos: abonarlos solo si los cobra antes; imposibilidad de pignorar o vender el activo, salvo para garantizar el abono de los flujos de efectivo pendientes, y obligación de remitirlos a los cesionarios sin retraso. **13.** Para evaluar esto se compara la exposición del cliente, antes y después de la transferencia, con la variación que puedan experimentar los importes y plazos de cobro de los flujos netos de efectivo futuros, es decir, cómo afectarían esas variaciones a la futura cuenta de pérdidas y ganancias de la entidad que transfiere esos activos. **14.** Es decir, por el riesgo «residual» que asume la entidad una vez realizada la operación de transferencia. **15.** Aunque la aplicación de la nueva norma solo afectará a los activos que han sido sacados del balance con posterioridad al 1 de enero de 2004, ya que la disposición transitoria primera de la CBE 4/2004 establece que las nuevas normas de baja de activos financieros solo se aplicarán a partir de los ejercicios que comiencen a partir de dicha fecha, las operaciones anteriores no se reconocerán, a menos que se produzca una transacción o acontecimiento posterior.

das u otro tipo de apoyos crediticios a fin de mejorar la calificación de los bonos, por un importe que podría llegar a suponer que no se ha producido una transferencia sustancial de los riesgos y beneficios. Además, de la aplicación de los criterios recogidos en la nueva Circular a efectos de determinar si las entidades de propósito especial¹⁶ deben o no incluirse en el grupo consolidable, resultaría que la gran mayoría de los activos transferidos hasta ahora deberían ser incluidos en los estados consolidados de la entidad de crédito dominante. En cuanto a los nuevos programas de titulización, si no se produce un cambio sustancial en los esquemas utilizados para desarrollarlos, la aplicación de la nueva regulación impedirá dar de baja del balance a los activos financieros incorporados en los mismos.

No obstante, la decisión final sobre los procedimientos de contabilización de estas operaciones, incluida la fijación de los criterios que se han de aplicar para considerar cuándo se produce una transferencia sustancial de riesgos y beneficios, será responsabilidad de los administradores de las entidades¹⁷, siempre dentro de los límites fijados por la Circular.

Estos cambios no deberían tener, en principio, grandes repercusiones sobre la evolución futura de las titulaciones, pero podrían afectar al coste de financiación por sus posibles repercusiones en las exigencias de recursos propios. No obstante, se han publicado, o están en fase de preparación, diversas normas para evitar efectos indeseados de la aplicación de las nuevas reglas contables que puedan contribuir a distorsionar el cálculo de los recursos propios mínimos¹⁸, por lo que es de esperar que el efecto final de las mismas en las operaciones de titulización sea escasamente relevante.

Las nuevas normas aprobadas vienen a subsanar la escasa regulación existente en esta área, que era consecuencia de la novedad de estas operaciones. El gran crecimiento registrado por estos mercados en los últimos años hacía necesario ejercer un mayor control normativo sobre su actividad. En cualquier caso, y debido a la complejidad y al grado de variedad de las operaciones de titulización, la nueva normativa dejará un amplio margen de decisión a la hora de establecer el tratamiento de un determinado programa de titulización, correspondiendo a los administradores de la sociedad la responsabilidad de fijar los criterios para su registro contable, siempre dentro de los límites fijados por la Circular y otras normas legales, y a la autoridad supervisora establecer cuál será su tratamiento a efectos del cómputo de recursos propios.

Implicaciones para el negocio hipotecario del Nuevo Acuerdo de Capital (Basilea II)

Además de la adaptación de la normativa contable, hay otra importante reforma en proceso, que es la implantación del Nuevo Acuerdo de Capital (Basilea II), que sustituirá al hasta ahora en vigor, Basilea I, vigente desde 1988. En la Unión Europea este texto dará lugar a una nueva directiva de adecuación de capital de las entidades de crédito y empresas de inversión, que, a su vez, se transpondrá a las normativas nacionales para su entrada en vigor a partir de diciembre de 2006. Este nuevo esquema busca acercar las exigencias de capital regulatorio al nivel de riesgo verdadero de cada operación, pero, además, su objetivo fundamental es servir de estímulo para la mejora de la gestión de los riesgos de las entidades y fomentar el desarrollo de modelos internos más avanzados y eficaces, por lo que, al igual que la nueva Circular, su entrada en vigor exigirá un esfuerzo importante por parte de las entidades de crédito para adaptar sus herramientas de gestión a las nuevas exigencias de la regulación. En principio, los cambios introducidos en el esquema de cálculo del capital regu-

¹⁶. Que son las utilizadas por las entidades bancarias para realizar sus programas de titulización. ¹⁷. Ya que a ellos corresponde, tal y como se recoge en el preámbulo de la Circular, la fijación de la política contable de la empresa y, por tanto, la interpretación sobre cómo aplicar las normas establecidas en la misma. ¹⁸. Recientemente se ha aprobado la CBE 3/2005, que corrige algunos efectos de la aplicación de la CBE 4/2004 en la determinación y control de los recursos propios mínimos, y están en fase de preparación diversas normas que, entre otros temas, regularán el tratamiento de las operaciones de titulización.

latorio pueden ser lo suficientemente importantes por sí mismos como para alterar las estrategias de las entidades en busca de una optimización de la rentabilidad de sus recursos de capital.

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

El efecto de la entrada en vigor de Basilea II en el negocio hipotecario dependerá, fundamentalmente, de las variaciones en las exigencias de capital de esta actividad frente a otras alternativas. El nuevo esquema permite tres métodos para el cálculo del capital por riesgo de crédito: el enfoque estándar, similar al anterior, pero algo más sensible a los riesgos; y las dos modalidades del enfoque de los riesgos internos (IRB), que permite que los requisitos de capital se calculen a partir de las estimaciones propias que las entidades realizan con sus modelos internos de riesgo de los siguientes parámetros: probabilidad de impago (PD), pérdida en caso de impago (LGD), exposición en el momento del impago (EAD) y plazo de la operación. Dentro de este último método se distingue entre el IRB básico, en el que las entidades solo estiman la PD, fijando las autoridades supervisoras el resto de parámetros, y el avanzado, en el que las entidades estimarían todas las variables¹⁹.

Durante los estudios previos a la publicación de la última propuesta de lo que será el futuro Basilea II se han realizado diversas estimaciones sobre el impacto de la aplicación de los diferentes esquemas propuestos en las variaciones de las exigencias de capital regulatorio para las distintas áreas del negocio bancario. Los resultados de estas simulaciones están recogidos en el cuadro 2, tanto para la muestra de entidades pertenecientes al conjunto de países del G10²⁰ como para la de entidades españolas. Como se puede observar, sea cual sea el método de cálculo aplicado, las exigencias de recursos propios en el negocio hipotecario minorista se reducen más que en otras áreas, especialmente si se aplican los procedimientos de cálculo más avanzados. Los factores que explican esta reducción son, en el enfoque básico, una mayor reducción en la ponderación de riesgo hipotecario (pasa del 50% al 35%) que en la de otros riesgos y, en el enfoque IRB, los menores valores de las PD y LGD de los préstamos hipotecarios frente a los del resto de riesgos.

No obstante, en el enfoque IRB, si bien con valores bajos y normales de PD y LGD las exigencias de capital para el negocio hipotecario son bastante más reducidas que las de otras carteras, para valores más elevados, y debido a la mayor progresividad de la fórmula de cálculo, las diferencias entre una y otras se van acortando, e incluso, en algunos casos, llegarían a superar a las de otros riesgos alternativos (si bien para valores de PD en torno al 10%). Sin embargo, no es previsible que dichos parámetros alcancen valores tan elevados en el negocio hipotecario, ya que es una de las carteras de riesgos con menores tasas de activos dudosos²¹ (con una media del 0,38% en los últimos seis años) y, además, la existencia de garantías hipotecarias que pueden ejecutarse en caso de impago de los préstamos reduce los valores que puede alcanzar la LGD²² (en los cálculos anteriores se establece una LGD del 25%).

19. Existen unos requisitos mínimos para que una entidad sea autorizada a utilizar el enfoque IRB, que dependen, fundamentalmente, de la capacidad de la misma para medir y gestionar adecuadamente sus riesgos. Así, las entidades con modelos más desarrollados podrán aplicar el modelo IRB avanzado, y las que tengan herramientas menos sofisticadas optarán por el IRB básico o el estándar. El acuerdo pretende fomentar el desarrollo de modelos avanzados de gestión de riesgo, por lo que, en general, las exigencias de capital disminuyen desde el esquema básico al más avanzado. **20.** Dentro del G10 se distinguen dos grupos: el grupo 1, compuesto por grandes bancos internacionalmente activos, y el grupo 2, compuesto por bancos más pequeños, más centrados en los mercados internos y, en ocasiones, especializados en algún tipo de operativa concreta. **21.** La tasa de activos dudosos sobre riesgo total de la cartera de riesgos hipotecarios en los últimos seis años ha oscilado entre un 38% y un 44% de la alcanzada por el crédito total, entre un 33% y un 40% de la del crédito para actividades productivas y entre un 16% y un 28% de la del crédito minorista para consumo. **22.** Para que los préstamos hipotecarios puedan ser considerados de riesgo bajo y se aprovechen de las ventajas establecidas para los mismos, el límite del riesgo concedido debe ser del 80% de la tasación del bien inmueble que garantiza la operación, por lo que, en caso de ejecución de la garantía por impago, sería difícil que las pérdidas estimadas llegaran al límite establecido en los cálculos del 25%.

Porcentajes

	Entidades pertenecientes a países del G10			Entidades españolas		
	Método estándar	IRB básico	IRB avanzado	Método estándar	IRB básico	IRB avanzado
Minoristas	-25	-45	-49	-26	-40	-35
<i>De los que:</i>						
<i>Hipotecario</i>	-27	-53	-58	-28	-41	-37
<i>No hipotecario</i>	-23	-34	-41	-25	-38	-32
Total	0	-7	-13	-3	-6	-16

FUENTE: BIS.

Resumiendo, la implantación de Basilea II supondrá, en general, unos menores requisitos de capital relativos para los riesgos hipotecarios, por lo que, en principio, favorecerá el desarrollo de dicha actividad.

TITULIZACIONES

El Nuevo Acuerdo de Capital (Basilea II) introduce un procedimiento de cálculo de recursos propios para las operaciones de titulización con un tratamiento especial para las mismas, que supone una novedad con respecto al sistema anterior, en que estas operaciones se englobaban dentro del esquema general. El nuevo sistema trata primero de determinar qué operaciones pueden ser consideradas titulizaciones, de acuerdo con el establecimiento de una serie de criterios basados en los fundamentos económicos de la operación y en el examen y aprobación de la interpretación de los mismos por las autoridades supervisoras. Si una operación se reconoce como titulización, entrará dentro del denominado marco de titulización, y se le aplicarán los criterios especiales contenidos en dicho apartado para el cálculo de los requisitos de recursos propios exigibles. Para ello se deberá calcular, para cada operación, la exposición de la entidad a la misma, que se denominará «posición de titulización». Esta podrá ser consecuencia tanto de operaciones en las que la entidad sea la originadora como de aquellas en las que la entidad actúe como inversora, y se exigirá el mantenimiento de un capital regulatorio mínimo para la totalidad de las posiciones de titulización de una entidad. La normativa prevé el tratamiento que se habrá de dar a cada uno de los componentes de riesgo de una operación, pero deja un amplio margen de decisión a las autoridades supervisoras, consciente de la complejidad de los instrumentos usados en estos mercados. Una vez determinada la «posición de titulización», se procederá, en cada caso, a determinar el capital mínimo necesario, pudiéndose aplicar, como en el caso general, el método estándar o el método IRB.

Resulta difícil determinar el impacto que tendrá este nuevo esquema en la evolución futura del negocio de titulización hipotecaria, dado que aún no está completamente definido y que deja un cierto margen de maniobra a la hora de interpretar las normas a las autoridades supervisoras. Además, dependerá también del tipo de titulizaciones que predominen en la entidad y del porcentaje de riesgo transferido en las mismas. La intención de las autoridades al introducir este nuevo esquema es acercar el tratamiento normativo de las operaciones de las entidades financieras a su realidad económica, tratando de igualar los criterios regulatorios aplicables al tratamiento del riesgo a los que se dan en la realidad, por lo que sería de esperar que la nueva regulación tuviera unos efectos distorsionadores menores que la anterior, que disponía de unos mecanismos de medición de riesgos mucho más rudimentarios. No obstante, es posible que, al incrementarse el control sobre estos mercados, algunas de las operaciones que antes se realizaban, en especial aquellas en que el componente regulatorio (la parte de la operación

cuyo objetivo principal es conseguir una menor exigencia de recursos propios) es mayor que el componente de financiación (la parte de la operación basada en obtener recursos para financiar la concesión de riesgos), sí se vean afectadas negativamente.

Conclusiones

De lo expuesto anteriormente se deduce que los cambios en la nueva normativa no tendrían por qué afectar significativamente a la evolución de los mercados hipotecarios. Así, por un lado, la nueva regulación tiende a fomentar ligeramente la actividad del negocio hipotecario, dado su tratamiento diferencial favorable de los riesgos frente a otro tipo de operaciones.

Por otro, no obstante, hay que tener en cuenta el impacto de las nuevas regulaciones sobre el mercado de la titulización hipotecaria, que es un mercado en desarrollo, con un alto grado de innovación en cuanto a los productos negociados y que ha desempeñado un papel crucial en la financiación de la brecha crédito-depósitos generada por este negocio. Las nuevas normas son más exigentes y regulan de manera más detallada cada operación, lo que podría contribuir a que, en algunos casos, se redujera el atractivo que estas operaciones tienen para las entidades.

14.10.2005.