

La Ley Hipotecaria transformará el mercado

La Ley de Crédito inmobiliario, que entrará en vigor dentro de una semana, supondrá la creación de un entorno bastante diferente al anterior. Se eliminarán cláusulas, como las suelo, y los contratos, en general, deberán evitar la letra pequeña. El problema es que se necesitan profesionales formados en la nueva regulación y no los hay. Esta circunstancia hace prever una desaceleración en la firma de hipotecas en los próximos meses



ÓSCAR REYES

A partir del 16 de junio habrá un antes y de un después en el mercado hipotecario. Ese día entrará en vigor la nueva Ley de Crédito Inmobiliario, una transposición europea que viene a acabar con algunas prácticas abusivas de los bancos, otorgar más transparencia a los contratos y proteger a los clientes. De esta forma, se espera que el miedo a firmar una hipoteca se reduzca, sobre todo por parte de los jóvenes, que son los consumidores futuros de las viviendas y, sin embargo, a día de hoy no se plantean ser propietario por los gastos y peligros que conlleva.

Es cierto que la concesión de hipotecas ha crecido en los últimos meses después

de que la crisis financiera tirará por los suelos el mercado. En 2014 se firmaron poco más de 200.000 en toda España, según el Instituto Nacional de Estadística, y en 2018 superaron las 346.000. Los últimos datos indican que este año seguirá aumentando, pues sólo en el primer trimestre ya se cerraron casi 100.000. Además, el importe prestado por las entidades financieras está cerca de triplicarse respecto al de hace cinco años.

COSTES: La progresión de estas cifras en los próximos años dependerá, en gran medida, de cómo los bancos reaccionen a la aplicación de la nueva Ley. Para empezar, deberán asumir más costes, pues tendrán que afrontar

todos los gastos excepto los de tasación de la vivienda. Esta será una de las medidas de la regulación que «tendrán un fuerte impacto en el sector», según el director de Estrategia y Análisis de la Asociación Española de la Banca, Juan Carlos Delrieu.

Puede que este aumento de costes se traslade al precio final de la hipoteca. «Existe ese riesgo, que lo hagan para que la financiación sea rentable», afirma la jefa de estudios de Fotocasa, Beatriz Toribio, aunque añade que «no está claro porque el mercado es tan competitivo que el sobre coste puede ser mínimo, imperceptible».

Esa creciente competencia se debe a que al gran número de bancos que opera en el sector se han sumado nuevas entidades que

ofrecen créditos online. Y claro, los préstamos son el «core» o negocio principal de todas estas empresas (tanto las tradicionales como las recientes), que tienen que atraer clientes sea como sea para sobrevivir.

De esa manera, nos encontramos en un panorama de tipos muy reducidos. Por ejemplo, en enero de 2014, el interés de las hipotecas a tipo fijo era de 5,9% de media y ahora ronda el 3%. En las variables, en el mismo periodo, ha pasado del 4% al 2,3%. Para Toribio, la dinámica tendrá que cambiar «tarde o temprano», y cuando los tipos vuelvan a subir «afectará mucho más a los costes que la nueva Ley». No obstante, comenta que la clave será la evolución de la macroeconomía, pues si va bien, y eso su-

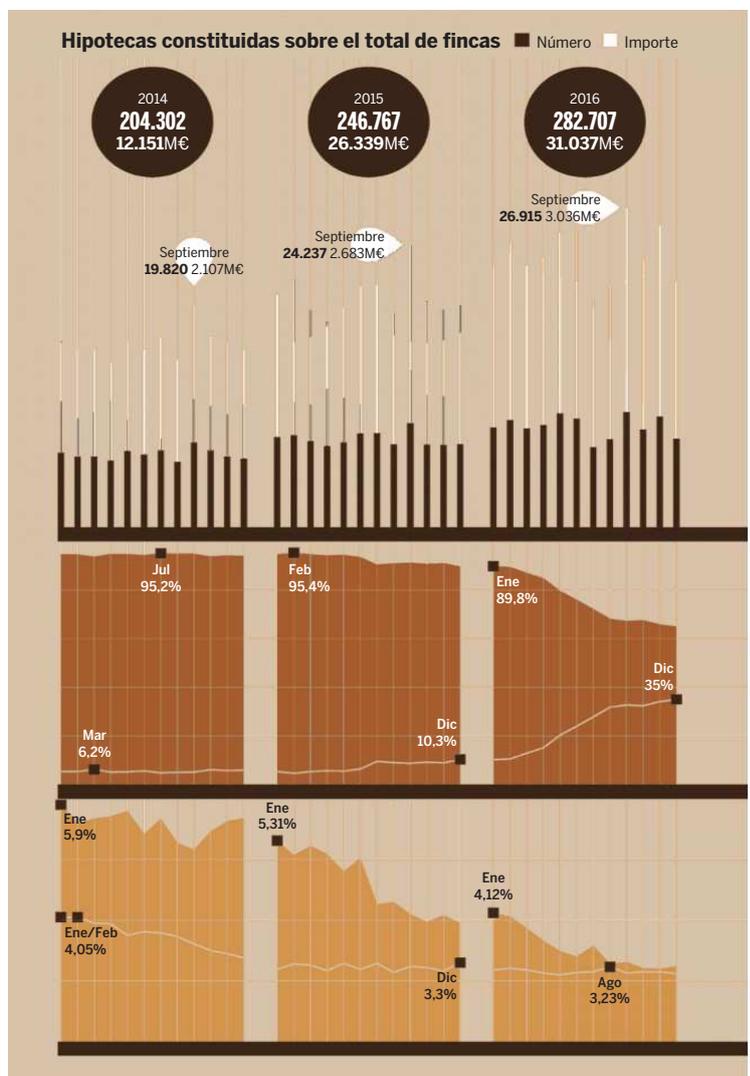
Hipotecas: una legislación que agitará el mercado

Los créditos inmobiliarios cambiarán bastante con la regulación que entra en vigor el próximo domingo. Por ejemplo, se endurecerán los desahucios, rebajarán las comisiones y los intereses de demora

El tipo fijo gana terreno

Una de las consecuencias de la crisis en el mercado hipotecario fue que los clientes cambiaron la tendencia de elegir bajo qué tipo se encuadraba su crédito. El variable siempre había sido la prioridad, y entre 2009 y 2010 representaba por encima del 97% del total, mientras que la presencia del fijo era residual, con un poco más del 2%, como se vislumbra en los datos del Instituto Nacional de Estadística. El avance de la recesión y la pérdida de poder adquisitivo provocó que no se quisiese vincular la hipoteca a la volatilidad del euríbor. De ese modo, los clientes optaron por la seguridad que ofrece el tipo fijo, que en marzo de este año ya representaba el 41,9% de los créditos inmobiliarios, su máximo histórico, y el variable se

acercó a bajar por primera vez del 60%, algo que sin duda pasará porque hay razones para creerlo. Además de la seguridad que ofrece, hay otro motivo por lo que el tipo fijo ha ganado terreno al variable. Según la jefa de Estudios de Fotocasa, Beatriz Toribio, «el fijo antes tenía unos intereses muy altos y, por ese motivo, no era atractivo ni para los bancos ni para los clientes. De esa manera, añade que, «sin embargo, esa situación se ha dado la vuelta. Ahora está teniendo mucho peso y han salido productos muy interesantes de tipo fijo que han animado a muchos compradores a entrar en el mercado de la vivienda, sabiendo que la cuota no sufrirá variaciones».



pone que a los bancos también, éstos retrasarán el aumento de los tipos.

PRODUCTOS: Una de las malas prácticas de las entidades financieras que la ley pretende restringir es la vinculación de productos a la hipoteca. Hasta ahora, se relacionaban, como condición indispensable para la concesión, acciones de la empresa, créditos al consumo o seguros de vida. A partir del 16 de junio será el cliente quien elija si desea ligar su préstamo inmobiliario a alguno. Además, los bancos no podrán exigir la contratación del seguro de la vivienda con ellos mismos, sino que el cliente podrá buscar alternativas externas.

CLÁUSULAS: Los bancos se acostumbraron a incluir en las hipotecas cláusulas sin que el cliente las conociese en profundidad o, a veces, ni siquiera se le había informado de ello. Esta situación conlleva que se les cobrasen gastos inesperados y la Justicia se vio obligada a actuar para pararle los pies a las entidades financieras, como en el caso de las cláusulas suelo, declaradas abusivas por el Tribunal Supremo. La Ley de Crédito Inmobiliario pondrá fin a estos procedimientos que han tenido dos consecuencias: desgracia económica para los contratantes y mala fama para los bancos.

DEMORA: No sólo las cláusulas han sido abusivas, también los intereses de demora

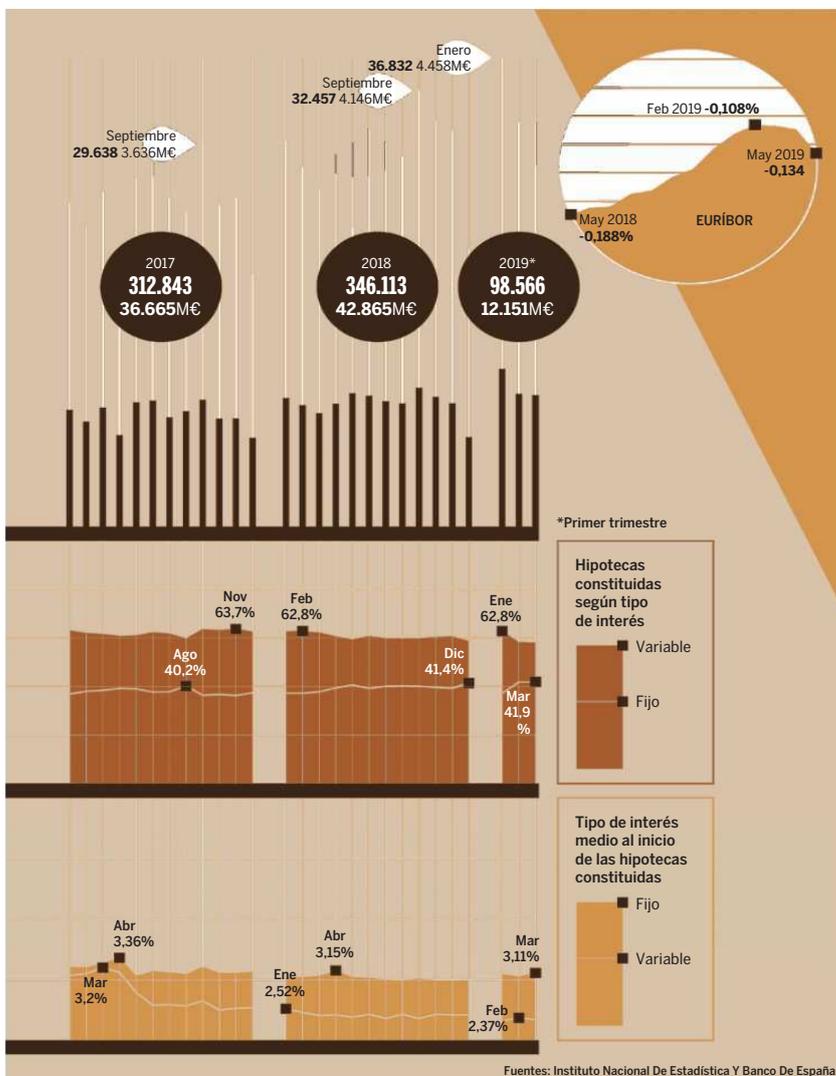
que se aplicaban si el cliente se retrasaba en el pago de la cuota. Para demostración, dos casos que llegaron hasta el Tribunal Supremo, el de Banco Santander, que cobraba un 21,8% a un cliente o del 25% de la Caja de Ahorros del Mediterráneo (ahora en el Banco Sabadell) a otro. La diferencia pasará a ser abismal porque la nueva legislación establece que el máximo interés de demora podrá ser de tres puntos porcentuales.

COMISIONES: Otros límites que se reducirán serán los de las comisiones. Las de reembolso anticipado de los contratos de tipo variables pasarán de un máximo «del 0,5% al 0,25% del capital amortizado, según tengan lugar en los cinco primeros

años de vida del préstamo o después, al 0,25 % durante los tres primeros años (o, alternativamente, al 0,15% durante los cinco primeros años, en función de lo que acuerden las partes) y al 0% después», como explica el Banco de España. Igualmente, en las mismas comisiones pero para los contratos de tipo fijo, el máximo será «del 2% del capital amortizado los diez primeros años de vida, y del 1,5% posteriormente», cuenta la principal institución bancaria de nuestro país.

DESHAUCIOS: Las condiciones para llevar a cabo un desahucio se endurecerán:

Continúa en la página 6



El mercado hipotecario, necesitado de recuperar la imagen perdida

El próximo domingo 16 de junio entrará en vigor la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. La regulación engloba la trasposición de la Directiva 2014/17/EU, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, junto a otras cuestiones que han sido motivo de controversia o litigación en estos últimos años.

La Ley ha tenido un proceso de gestación largo, habiendo estado sometida a una fuerte presión sociopolítica en la medida en que se ha estado presentando como el instrumento jurídico que iba a acabar con los «abusos» del mercado hipotecario, y estos precedentes se notan en el resultado final de la Ley.

Desde mi punto de vista, la Ley se debate entre una excesiva protección a los ciudadanos, excesiva por innecesaria, y una gran desconfianza en las instituciones financieras.

Cierto es que bastantes de estos aspectos provienen de la Directiva y, en esa medida, tienen ámbito europeo, pero haremos una consideración general en el sentido de que más información y procesos más complejos ni son mejores, ni abundan en poseer una mejor transparencia.

La desconfianza tiene que ver con instrucciones legales referidas al análisis de solvencia, capacitación de los empleados, remuneración, etc., que son más propias de un sistema de regulación y control de las autoridades competentes que

de un sistema legal que trata de aspectos de funcionamiento habituales del sistema financiero, dándole rango de Ley y, probablemente, abriendo la puerta a futuras litigaciones.

Sea como fuere, lo cierto es que la Ley está aquí y debemos darle la bienvenida y colaborar para que su implantación y desarrollo sean lo más ágil y transparente posible (aunque no será fácil) porque, a pesar de todo, el mercado hipotecario español está necesitado de recuperar una parte de la imagen perdida. Esto solo será posible, entre otras cosas, si disponemos de un marco jurídico más garantista para todos sus intervinientes, y digo «todos», y con ello se va acabando con la enorme judicializa-

«La Ley se debate entre una excesiva protección a los ciudadanos y una gran desconfianza de las instituciones»

ción de los contratos que ha provocado una seria desconfianza e inseguridad en nuestro modelo jurídico, que siempre debería ser fiable, máxime cuando hablamos de financiar hogares y a plazos más largos que nuestra capacidad de previsión.

La importancia del endeudamiento y la estabilidad de los ciudadanos que comprometen una parte importante de su salario por muchos años de sus vidas para lograr la ilusión de tener una vivienda lo merecen y entre todos lo debemos hacer posible.

SANTOS GONZÁLEZ
 Presidente de la Asociación Hipotecaria Española (AHE)



Viene de la página 5

La antigua normativa establecía que, en la primera mitad de duración de la hipoteca, con sólo tres meses de impago ya se podía ejecutar. No obstante, con la entrada en vigor de la nueva regulación, será necesario no haber abonado 12 cuotas o el 3% del crédito. En cuanto a los impagos que se producen en la segunda mitad de la hipoteca, antes la entidad podría realizar el embargo con 12 meses a deber, mientras que, a partir de ahora, a partir de ahora, la cantidad aumentará a 15 o el 7% del crédito.

SOLVENCIA: La cifra récord de desahucios en España por culpa de la crisis económica se alcanzó en 2014, con 68.091, según el Consejo General del Poder Judicial, y aún el año pasado se realizaron 59.671. Una de las causas de estos números tan elevadas fueron las escasas exigencias de los bancos a la hora de conceder una hipoteca. No se aseguraban de la solvencia económica de los clientes en el medio y largo plazo, así que cuando los hipotecados se quedaron sin trabajo, muchos no pudieron afrontar los pagos porque tampoco tenían suficientes ahorros.

La nueva ley intentará que esta situación no vuelva a ocurrir. «Los bancos serán más estrictos a la hora de conceder una hipoteca», sostiene Toribio, «estudiarán desde los ingresos actuales hasta su posible pensión en el futuro». En definitiva, las entidades serán más selectivas, lo que provocará, manifiesta, «que parte de la población se quede fuera del mercado». Así que aquella mentalidad extendida por todos los estratos de la sociedad española del querer ser propietario de una vivienda deberá cambiar de forma obligada, pues se convertirá en un privilegio para los que puedan asegurar el pago de la hipoteca casi por completo.

En ese sentido, en España nos enfrentamos a un problema. Los jóvenes, que en una década deberán ser aquellos que compren una casa, no podrán hacerlo por falta de ingresos. Así, según un estudio del Instituto Santalucía, sólo un 21,5% de los millennials asegura tener el dinero suficiente para emprender los proyectos que quiere. Y estamos hablando de un grupo en el que ya hay gente que supera los 30 años.

Por lo tanto, se avecina una generación que podrá acceder a una casa en propiedad porque no tendrá suficiente solvencia económica para acceder a una hipoteca. Y eso que ganas no les faltan. Toribio apunta que «los jóvenes están animados para comprar una vivienda, pero no lo logran porque no tienen la capacidad financiera. Necesitan un contexto laboral más seguro, una menor temporalidad y sueldos más acordes con la realidad».

«Los jóvenes están animados para comprar una vivienda, pero no tienen la suficiente capacidad financiera para ello»

Las entidades ya se huelen que los jóvenes no podrán consumir como lo hacían sus padres y, como consecuencia, perderán clientes. Por ese motivo, han puesto en marcha iniciativas mediante las que aborran el problema de la falta de ahorros de la juventud. Toribio cuenta que «hay empresas que están intentando facilitar el acceso de los jóvenes a la financiación y, con ello, al mercado inmobiliario, pues ya se ha generado una demanda latente (la que se produce por las condiciones vitales, por ejemplo, cuando alguien de alta edad quiere cambiar de casa por una más pequeña porque sus hijos se han ido, y la ocupa una pareja que acaba de tener hijos y necesita un hogar más grande), pero falta por generar una demanda natural, la que se produce por el ciclo de vida, porque se llega a cierta edad». Y va a ser complicado que exista esa parte relevante de la demanda, fundamental para el sector inmobiliario.

PROFESIONALES: Los profesionales que trabajan con hipotecas tendrán que cambiar buena parte de su labor. Se tendrán que acostumbrar a los nuevos procedimientos, como elaborar los contratos de forma in-



CLAVES

● **Costes**
 Los bancos asumirán todos los costes excepto los de tasación de la vivienda

59.671
 desahucios se produjeron en 2018, pero la Ley endurecerá las ejecuciones

● **Intermediarios**
 Muchos agentes que tendrán que realizar esta labor aún desconocen aspectos de la regulación

● **Créditos verdes**
 Es necesario regular en materia de financiación sostenible, aunque aún puede que sea pronto.

● **Intereses de demora**
 Se limitarán después de que la Justicia los haya declarado abusivos en algunos casos denunciados

● **Solvencia**
 Los bancos pasarán a ser más estrictos a la hora de conceder una hipoteca, según Beatriz Toribio

98.566
 hipotecas se firmaron en el primer trimestre del presente año

● **Notarios**
 Han creado una plataforma mediante la que el cliente podrá elegir entre todos los profesionales.

equivoca y sin dar lugar a la interpretación. Así, se tendrán que asegurar de que el cliente esté comprendiendo todo lo que se está explicando y, antes de firmar, darán al cliente un plazo mínimo de 10 días para que pueda analizar toda la documentación, además de una fichas estandarizadas que servirán para comparar los principales puntos de las diferentes ofertas hipotecarias.

Los notarios no sólo darán fe de que se ha cumplido con todo ese proceso de contratación y las nuevas normas. También empezarán a dar asesoramiento para que los clientes entiendan todas las cláusulas. Jugarán un papel más importante, por lo que el Consejo General del Notariado ha presentado una plataforma tecnológica



Evolución del euribor

El mercado financiero está que arde y tiene muchos motivos para estarlo. Entre los principales, encontramos que la situación del euribor a 12 meses ha cambiado radicalmente en los últimos tres meses. Lleva en negativo desde comienzos de 2016, y después de un desplome que duró hasta abril del año pasado, volvía a crecer para poner rumbo, de nuevo, hacia valores negativos. Sin embargo, en marzo la tendencia se revertió y el euribor bajó desde el -0,108 al -0,109, camino que continuó en abril, situándose en -0,112 y que confirmó en mayo, mes que cerró en -0,134, según los datos del Banco de España. Y la estrepitosa caída ha continuado en los primeros días de junio, cuando el indicador se ha vuelto a acercarse al -0,180, es decir, a niveles de julio de 2018. Por lo tanto, no es de extrañar que este giro haya despertado a los economistas y sus previsiones para el cierre de este ejercicio, cuando el euribor podría alcanzar un nuevo mínimo histórico. Esta circunstancia, al menos de momento, es una buena noticia para las hipotecas que se revisarán en junio, ya que se abaratarán. Eso sí, no hay que confiar demasiado en que el euribor vaya a seguir bajando porque depende de la situación macroeconómica, muy condicionada a día de hoy por la guerra comercial, y un fin de la misma podría hacer rebrotar de nuevo al principal indicador hipotecario.



la Unión de Créditos Inmobiliarios, José Manuel Fernández, explica que «esta figura estará definida por su nivel de implicación en el proceso de contratación de un préstamo hipotecario. Aquellos intermediarios que, a cambio de una remuneración, decidan poner en contacto al cliente con la entidad y, además, ofrezcan productos hipotecarios o realicen otros trámites o gestiones previos a la contratación serán intermediarios financieros o celebren contratos en nombre del prestamista. Aquellos otros que, simplemente, pongan en contacto al cliente con la entidad sin realizar ninguna otra gestión, no serán intermediarios de crédito y simplemente serán un promotor».

Asimismo, Fernández añade que, a pesar de estar a una semana de que entre en vigor la ley, todavía hay que formar a los profesionales: «Muchos agentes aún desconocen las aplicaciones de la nueva Ley, pero el feedback que estamos recibiendo en nuestras charlas formativas junto con Deloitte Legal se centra en conocer claramente el papel de la nueva figura, cuáles serán los centros acreditados que impartirán los cursos formativos y los que evaluarán los conocimientos que permitan aprobar y obtener la certificación del Banco de España, cómo funcionará el nuevo proceso de firma o las diferencias entre las ventas de productos combinados o vinculados a las hipotecas, y cómo afectarán todas estas novedades y otras a la contratación del producto y a los tipos de mercado que se apliquen».

CRÉDITOS VERDES: La Ley de Créditos Inmobiliarios fue aprobada por el Congreso después de haber pasado por el Senado, que expuso algunas enmiendas. Una de ellas giraba en torno a los créditos verdes, aquellos que tienen ventajas si se conceden para viviendas con un alto nivel de eficiencia energética y que, en definitiva, protegen el medio ambiente. No obstante, esta propuesta del la cámara alta no fue apoyada por una mayoría de los diputados, que se excusaron en que ese punto debía ser tratado más en profundidad en otra legislación a parte.

Según Fernández, «regular en materia de financiación sostenible es una prioridad que nos permitirá impulsar la reducción del impacto medioambiental de las construcciones y rejuvenecer el parque inmobiliario de nuestro país». No obstante, añade que «la definición de un estándar de hipoteca verde a nivel europeo aún se está trabajando a través del proyecto EeMAP de la EMF, en el que desde UCI participamos como "player" activo en los grupos de Risk management, Marketing and Origination & Retail, por lo que quizás aún es pronto para regular en este sentido».

que incluya a los casi 3.000 notarios con la finalidad de que éstos cumplan con sus funciones establecidas en la regulación del Crédito Inmobiliario.

El consejero delegado de Ancert (la empresa tecnológica del Notariado), Mario Abascal, ha afirmado que la plataforma «garantizará que los consumidores puedan elegir al notario que quieran, sin coste alguno para ellos». Sin embargo, no todos confían en esta solución. Para el presidente de los promotores y constructores de España (Apce) y presidente de los promotores de Madrid (Asprima), Juan Antonio Gómez-Pintado, «las plataformas de los notarios no funcionan y hay una importante descoordinación entre los bancos y las

notarías». Por ese mismo motivo, cree que puede producirse un parón el mercado hipotecario que tenga nefastas consecuencias para el inmobiliario: «Pedimos la colaboración del ministerio para que haya una disposición transitoria, que no paremos el sector. En junio, julio y agosto, y buena parte de septiembre, no se va a firmar ninguna hipoteca y no nos lo podemos permitir».

Por otra parte, en cuanto a los trabajadores del sector, los intermediarios de crédito estarán más profesionalizados e, incluso, deberán estar registrados en el Banco de España. El subdirector general de

