

EL MERCADO HIPOTECARIO EN LA CE

Un análisis de la diversidad de mercados en Europa

José Manuel Rodríguez Carrasco

Los estados miembros de la CE están realizando un gran esfuerzo para armonizar sus sistemas financieros y adaptar su normativa a las directivas de la CE, siendo una de las consecuencias principales de este fenómeno la apertura de los mercados de capitales a las instituciones financieras extranjeras. El sector hipotecario es sin embargo, sumamente heterogéneo en todos los países miembros, reduciendo así de hecho las posibilidades de penetración y de actuación de entidades extranjeras.

La estructura del mercado hipotecario europeo es tan compleja, que en ocasiones resulta difícil contestar a la pregunta de cuáles son las instituciones que realmente ofrecen hipotecas. Tradicionalmente el mercado hipotecario era un mercado de participantes especializados, hoy sin embargo se lo disputan los bancos comerciales, las cajas de ahorro, compañías de seguros, fondos de pensiones, sociedades de crédito hipotecario y otras entidades que ofrecen una variedad de productos a tipos de interés diferentes.

La situación actual de este mercado hipotecario dista un buen trecho de las condiciones generales que afectan al sector crediticio. Esta situación especial se debe al tratamiento singular que recibe en varias directivas de la CE. La ratio de solvencia de los prestamistas hipotecarios es solamente el 4% comparado con el 8% requerido para otro tipo de crédito, y esto es así porque se estima que el riesgo hipotecario conlleva la mitad del riesgo de un crédito ordinario. La Federación Europea de Entidades Hipotecarias ve con buenos ojos este tratamiento especial, pero ante el anuncio de que en 1996 se revisará la normativa actual, ya ha comenzado a tomar posiciones para defender la postura privilegiada que hoy tienen las entidades hipotecarias en algunas cuestiones.

Si la normativa comunitaria actual sufre cambios en el futuro, la Federación teme que disminuya esta forma de inversión y que a su vez repercuta en el mercado inmobiliario. Otros argumentos que utiliza la Federación hacen referencia a la misma naturaleza del préstamo hipotecario, que siempre comporta un riesgo bajo porque la propiedad inmobiliaria que los avala siempre puede ser recuperada. Este trato diferenciador también se observa en algunos países en los que el crédito hipotecario recibe la garantía del Estado, incluso los requisitos de supervisión y fiscalidad son diferentes del resto del sector crediticio.

El hecho, por tanto, que el crédito hipotecario sea un fenómeno nacional es otro factor más de seguridad, pero también dificulta la internacionalización de los préstamos. Las diferencias que existen hoy día entre los mercados nacionales en lo que se refiere a defensa de los consumidores, estructuras de los mercados y tratamiento fiscal hace que las operaciones internacionales en este tipo de negocio sean bastante difíciles. La Segunda Directiva Bancaria no obstante ha hecho posible, al menos en teoría, la existencia de un único mercado hipotecario en la CE.

Hasta el momento ha habido diversas tentativas de actuar en mercados hipotecarios extranjeros, pero resulta muy difícil capturar la crema de ese mercado. Entidades francesas y danesas han realizado excursiones al mercado del Reino Unido, pero sólo han conseguido hacerse con lo que podría denominarse la parte débil del mercado, y no salieron muy bien paradas al comienzo de la actual recesión.

FRANCIA. El colapso del mercado inmobiliario. El colapso del mercado de oficinas de París ha afectado en gran medida a las entidades hipotecarias y banca minorista que no han podido afrontar las consecuencias de la recesión económica en las mismas condiciones que lo han hecho los grandes bancos. El gobierno ha tomado la iniciativa de subsidiar los préstamos hipotecarios a lo sectores con menos poder adquisitivo de la sociedad, pero la medida no ha tenido grandes consecuencias por el momento.

ALEMANIA. Numerosa participación. En Alemania se encuentra, posiblemente, el mercado hipotecario más complejo de Europa. Son numerosas las entidades que participan en el mercado ofreciendo una variedad de productos diferenciados, lo que hace difícil señalar un auténtico líder del mercado, aunque las cajas de ahorro, como se aprecia en el cuadro adjunto, son las que tienen un mayor porcentaje del mercado.

En un préstamo hipotecario normal suelen intervenir al menos tres prestamistas. Un 60% del préstamo procede de un especialista hipotecario del mercado, otro 20% de un banco regional y el resto suele ser un préstamo personal. No es extraño que participen también cooperativas de crédito y compañías de seguros en estos préstamos.

PARTICIPACION EN EL MERCADO HIPOTECARIO (AÑO 1991)

	%
Cajas de Ahorro	22,8
Bancos de los Landers	6,6
Banca comercial	18,0
Cooperativas	10,9
Bancos hipotecarios	12,4
Otras instituciones	9,5
Compañías de seguros	7,4
Cajas de ahorro públicas	12,4
Total	100,0

Fuente: Bundesbank.

REINO UNIDO. La banca gana posiciones. Dos hechos merecen destacarse en la situación del Reino Unido. En primer lugar la salida de la libra esterlina del SME y en segundo lugar, el intento del gobierno de reavivar la economía con drásticas bajadas de los tipos de interés. El 26 de enero pasado llegó a un 6%, lo que significa el tipo de interés más bajo de los últimos quince años. El impacto de esta reducción de los tipos de interés en el mercado hipotecario no es todavía patente.

Cabe señalar, por otro lado, el avance de los bancos en este mercado a expensas de las sociedades de crédito hipotecario (Building Societies). Véase Cuadro adjunto.

REINO UNIDO

PRESTAMOS HIPOTECARIOS APROBADOS EN 1992 (%)			
Trimestre	1	2	3
Sociedades de crédito hipotecario	69,75	67,27	63,64
Bancos	25,05	28,70	32,65
Otras instituciones financieras	5,20	4,03	3,75
Total	100,0	100,0	100,0

Fuente: Consejo de Prestamistas Hipotecarios.

ITALIA. Más competitividad entre las entidades financieras. El mercado hipotecario italiano también ha sufrido cambios a raíz de la Ley de 1991 que reforma este mercado.

Hasta la promulgación de la Ley existían 21 instituciones de créditos especializadas en este mercado (Instituti de Credito Speciali) que controlaban la financiación del mercado hipotecario. Estas instituciones están controladas en su totalidad por la banca privada, la banca pública o las cajas de ahorro. Desde el año 1990 se les ha permitido también convertirse en sociedades anónimas con una legislación fiscal muy benévola que les permite revalorizar todos los activos fijos sin recargo fiscal alguno.

A pesar de esta libertad de actuación, algunos bancos encuentran difícil operar en este mercado por falta de tradición y conocimiento del mismo. A ello debe añadirse que la nueva normativa ha coincidido con el período recesivo de la economía, lo que ha motivado que incluso los mismos institutos de crédito sean más cautos en sus inversiones hipotecarias.

DINAMARCA y SUECIA. Dominio de los fuertes. Las instituciones especializadas en el mercado hipotecario han dominado tradicionalmente los mercados tanto danés como sueco y continúan desempeñado un gran protagonismo en dichos mercados.

El mercado **danés** experimentó un ligero retroceso recientemente debido a la crisis del sector inmobiliario y al fracaso de una fusión que se había diseñado entre el Nykredit (banco hipotecario), el segundo banco comercial del país y la tercera compañía de seguros. El mercado doméstico está, pues, dominado por los bancos hipotecarios que tienen un 45% del mercado, alcanzando los bancos y cajas de ahorro conjuntamente otro 40%.

Las pérdidas han aumentado considerablemente en los últimos años, alcanzando el 1,3% del total de los préstamos de los bancos hipotecarios en 1990. La razón principal ha sido la morosidad de los inquilinos de las viviendas, cuyos precios han caído al nivel del año 1985.

En **Suecia** la mayoría de los bancos comerciales son propiedad o están bajo el control de la banca comercial, las cajas de ahorro o la cooperativas de crédito. El mayor banco hipotecario, Stadshypotek, es propiedad del estado y tiene el 34% de la cuota de mercado, seguido del grupo SPINTAB que tiene el 25% y es propiedad de la cajas de ahorro.

HOLANDA. La buena salud de un mercado. Una legislación hipotecaria y fiscal favorable, así como un mercado de capitales desarrollado, han propiciado la existencia de un sólido mercado hipotecario.

Todas las entidades de crédito pueden actuar en este mercado, y en la práctica esto significa que los bancos comerciales, cajas de ahorro, bancos hipotecarios, compañías de seguros y fondos de pensiones forman parte de este mercado. En total el número de participantes asciende a 200.

La cooperativa Rabobank Nederland es sin duda la entidad financiera más poderosa, detentando el 25% de este mercado hipotecario. Las compañías de seguros alcanzan cerca del 18% y si se tiene en cuenta que estas compañías de seguros controlan en su totalidad diversos bancos hipotecarios su cuota asciende hasta el 25%. Otros bancos hipotecarios tradicionales tienen el 10% del mercado.

El mercado inmobiliario holandés tuvo su recesión al comienzo de los años 80, pero en este momento goza de buena salud, a la que también han contribuido la competitividad de las entidades financieras y una mínima intervención gubernamental.

BELGICA. Un Real Decreto transforma el mercado. La principal entidad financiera del mercado es la ASLK-CGER, caja de ahorros controlada por el estado y cuya cuota se sitúa en el 20% del mercado hipotecario. Al igual que otros bancos esta caja de ahorros se ha beneficiado de los problemas que ha tenido la entidad pública, Oficina Central de Crédito Hipotecario (OCCH).

El fracaso de OCCH se debió a las pérdidas acumuladas de más de 4.000 millones de francos belgas en 1990. Estas pérdidas se debieron a una campaña emprendida de oferta de hipotecas a unos intereses muy bajos en una época en que los tipos de interés ya estaban comenzando a experimentar una fuerte subida. Esta equivocada campaña les permitió controlar entre el 30% y el 40% del mercado durante algún tiempo, pero el Gobierno tuvo que acudir en su rescate, lo que provocó la ira de las entidades financieras que llevaron el caso ante el Tribunal de Justicia de Luxemburgo, alegando prácticas de competencia desleal.

Otro resultado beneficioso de la errónea política del OCCH fue un Real Decreto de Agosto de 1992, permitiendo hipotecas a tipos de interés variable, práctica ya usual en estos momentos y que ha beneficiado principalmente a los grandes bancos.

ESPAÑA. Las Cajas de Ahorro siguen teniendo la mayor participación. El panorama del mercado hipotecario español ha cambiado radicalmente desde el año 1981, momento en que se promulga la Ley del Mercado Hipotecario. Hasta esa época las Cajas de Ahorro y en menor medida el Banco Hipotecario eran prácticamente las entidades financieras que actuaban en este mercado.

La Ley del Mercado Hipotecario de 1981 ofreció la posibilidad a los bancos de competir en este mercado, así como posibilitó la creación de las Sociedades de Crédito Hipotecario. La banca privada tiene en este momento casi el 32% del mercado. El rápido crecimiento del mercado ha permitido al Banco Hipotecario y las Cajas de Ahorro aumentar en gran medida sus préstamos, aunque su porcentaje de participación haya disminuido según se aprecia en el Cuadro adjunto.

El Banco Hipotecario es todavía la mayor entidad proveedora de fondos. Las Sociedades de Crédito Hipotecario no han tenido un papel preponderante debido a las dificultades para captar depósitos en las mismas condiciones que la banca y dependen únicamente del mercado interbancario y de los títulos hipotecarios para su financiación.

La legislación de 1981 introdujo ventajas fiscales para las Sociedades de Crédito Hipotecario y la emisión de títulos hipotecarios, pero estas ventajas desaparecieron a mediados de los ochenta, lo que obligó a estas entidades a buscar otras fuentes de financiación.

ESPAÑA

CUOTA DE PARTICIPACION EN EL MERCADO (%)

	1992	1982
Cajas de Ahorro	49,8	65,8
Banca privada	31,85	8,69
Sociedades de Crédito Hipotecario	6,20	0,025
Banco Hipotecario	12,07	25,53

Fuente: Consejo Superior Bancario

El sector de financiación de la vivienda tuvo su período álgido a mitad de los ochenta, sin embargo todavía continúa siendo un sector en crecimiento donde será difícil que las entidades extranjeras entren a competir, algo común a la mayoría de los países europeos, si bien algunos bancos extranjeros, bien arraigados en España como el Crédit Lyonnais, Barclays y Abbey National ya han entrado en este mercado.