



COMISIA COMUNITĂȚILOR EUROPENE

Bruxelles, 18.12.2007
COM(2007) 807 final

CARTE ALBĂ

privind integrarea piețelor creditului ipotecar din Uniunea Europeană

(prezentată de Comisie)

{SEC(2007) 1683}
{SEC(2007) 1684}

CARTE ALBĂ

privind integrarea piețelor creditului ipotecar din Uniunea Europeană

(Text cu relevanță pentru SEE)

1. INTRODUCERE

Pentru cei mai mulți dintre cetățenii europeni, angajarea unui credit ipotecar reprezintă investiția financiară cea mai importantă din cursul vieții lor. Piețele creditului ipotecar reprezintă o parte semnificativă a economiei europene, în care ponderea creditelor ipotecare pentru locuințe se ridică la aproape 47% din PIB-ul Uniunii Europene¹. În mod corespunzător, integrarea piețelor creditului ipotecar din UE este esențială pentru funcționarea mai eficientă a sistemului financiar al UE, atât la nivelul piețelor de gros și cu amănuntul, cât și al economiei europene în ansamblul ei.

Conștientă de importanța capitală a piețelor de credit ipotecar, Comisia a inițiat examinarea amănunțită a modului de funcționare și a nivelului de integrare a acestor piețe². Prezenta Carte albă sintetizează concluziile acestei examinări și prezintă un 'pachet' echilibrat de măsuri menite să îmbunătățească eficiența și competitivitatea piețelor creditului ipotecar pentru locuințe din Uniunea Europeană. În conformitate cu principiile unei mai bune legiferări, aceste măsuri au fost elaborate după o consultare aprofundată cu părțile interesate și pe baza unui studiu de impact proporționat³.

De asemenea, Comisia a luat în considerare în mod corespunzător, în măsura posibilului, învățămintele recentelor evenimente de pe piețele financiare. Cu toate acestea, prezenta Carte albă nu reprezintă, în sine, un răspuns la turbulențele financiare actuale rezultate din problemele pe piața americană a creditelor ipotecare subprime. Respectivul turbulențe au implicații mai largi, care au fost abordate de Consiliul ECOFIN în reuniunea sa din 9 octombrie 2007.

Orientările politice prezentate în Cartea albă urmează a fi dezvoltate în continuare în colaborare cu toate părțile interesate. Ele vor face obiectul unor studii de impact individuale, fiind supuse inclusiv unei analize cantitative costuri-beneficii, înainte de adoptarea lor de către Comisie.

Prezenta Carte albă trebuie privită în contextul Comunicării Comisiei 'O piață unică pentru Europa secolului XXI'⁴, care a evidențiat beneficiile care ar putea fi obținute pentru economia europeană dintr-o mai bună integrare a piețelor serviciilor financiare cu amănuntul.

¹ HYPOSTAT 2005: *A review of Europe's Mortgage and Housing Markets*, European Mortgage Federation, noiembrie 2006, p. 140.

² Examinarea cuprinde împrumuturile asigurate printr-o ipotecă sau printr-o garanție comparabilă, precum și creditele în vederea achiziționării de bunuri imobiliare.

³ Pentru mai multe informații, a se consulta studiul de impact.

⁴ COM(2007) 724, 20.11.2007 și SEC(2007) 1520, 20.11.2007. A se vedea, de asemenea, COM(2005) 629, 1.12.2005; COM(2007) 33, 31.1.2007, SEC(2007) 106, 31.1.2007 și COM(2007) 226, 30.4.2007.

2. NECESITATEA INTERVENȚIEI UNIUNII EUROPENE

Tratatul asigură baza pentru crearea pieței unice și înlăturarea obstacolelor în calea liberei circulații a mărfurilor, a persoanelor, a serviciilor și a capitalurilor. Realitatea arată, însă, că piața unică a creditului ipotecar pentru locuințe este departe de a fi integrată. Există obstacole care limitează nivelul activităților transfrontaliere, atât în ceea ce privește cererea, cât și oferta, reducându-se astfel concurența și posibilitățile de alegere pe piață.

Potrivit unui studiu, beneficiile economice potențiale ale integrării piețelor creditelor ipotecare din Uniunea Europeană sunt estimate la 0,7% din PIB-ul UE și la 0,5% din consumul privat pe următorii zece ani⁵. Studiul sugerează că aceste beneficii ar putea conduce la scăderea ratei dobânzilor cu până la 47 puncte de bază până în 2015, reducându-se astfel dobânda care ar trebui plătită la un împrumut ipotecar de 100 000 de euro cu 470 de euro pe an⁶. Potrivit unui alt studiu, beneficiile se ridică la 0,12–0,24% din PIB-ul UE pe an⁷. Beneficiile estimate, care ar putea fi ușor diferite în prezent dată fiind evoluția condițiilor pe piață, rezultă dintr-o eficiență crescută a creditorilor ipotecari și din oferta mai bogată de produse.

Cu toate acestea, trebuie recunoscute limitele potențialului pentru integrare. Nu poate fi subestimată influența unor factori cum ar fi limba, distanța, preferința consumatorilor sau strategiile comerciale ale creditorilor. Cu toate acestea, prin inițiative politice corespunzătoare pot fi gestionați alți factori care împiedică sau cresc substanțial costurile inerente oferirii sau angajării de credite ipotecare într-un alt stat membru al UE.

Comisia recunoaște că, în principal, consumatorii caută să obțină credite ipotecare pe plan local și că acest lucru va continua să fie valabil în viitorul apropiat. Integrarea piețelor creditelor ipotecare din Uniunea Europeană va progresa, în principal, datorită ofertei, îndeosebi prin diferite forme de stabilire în statul membru de reședință al consumatorului.

3. OBIECTIVE

Crearea, în Uniunea Europeană, de piețe ipotecare competitive și eficiente se poate realiza prin măsuri care să faciliteze oferta și finanțarea transfrontalieră de credite ipotecare, creșterea diversității produselor, îmbunătățirea încrederii consumatorilor și promovarea mobilității acestora.

3.1. Facilitarea ofertei și finanțării transfrontaliere de credite ipotecare

Furnizorii de servicii financiare pot oferi credite ipotecare transfrontaliere în mai multe moduri: prin prezența locală (de exemplu sucursale, filiale, fuziuni și achiziții); prin canale directe de distribuție (de exemplu prin telefon sau internet); sau prin intermediari locali (de exemplu brokeri). Furnizorii de servicii financiare se pot angaja, de asemenea, în activități transfrontaliere prin achiziționarea de portofolii ipotecare de la un creditor ipotecar dintr-un alt stat membru.

⁵ *The Costs and Benefits of Integration of EU Mortgage Markets*, London Economics, august 2005, p. 5.

⁶ Conform notei de subsol nr. 5, p. 5.

⁷ *Study on the Financial Integration of European Mortgage Markets*, Mercer Oliver Wyman and the European Mortgage Federation, octombrie 2003, p. 77–78.

Diferențele de cadru juridic și de protecția consumatorului, existența unor structuri fragmentate (de exemplu registrele de credit), precum și lipsa unui cadru juridic corespunzător în anumite privințe (de exemplu pentru finanțarea ipotecară), creează bariere juridice și economice care restricționează împrumuturile transfrontaliere și împiedică dezvoltarea unor strategii paneuropene rentabile de finanțare. De aceea, Comisia caută să elimine obstacolele disproporționate în vederea reducerii costului de vânzare a produselor ipotecare pe cuprinsul Uniunii Europene.

Comisia este de părere că diferitele instrumente de finanțare ipotecară sunt mai degrabă complementare decât interșanjabile. Obiectivul trebuie să fie facilitarea, și nu limitarea, dezvoltării unei game largi de instrumente de finanțare ipotecară. Utilizarea tehnicilor de finanțare care transferă riscul împrumuturilor ipotecare de la creditorii ipotecari inițiali către piețele de capital oferă beneficii atât în termeni de diversificare a riscurilor, cât și în ceea ce privește costurile de finanțare. Cu toate acestea, experiențe recente au evidențiat necesitatea de a se asigura că asemenea tehnici sunt utilizate de o manieră care nu pune în pericol stabilitatea financiară.

3.2. Extinderea gamei de produse

Deși pe cuprinsul Uniunii Europene este disponibilă o gamă largă de produse, niciuna dintre piețele naționale nu poate fi considerată ca dispunând de o gamă completă de produse ipotecare, nici în ceea ce privește caracteristicile produselor, nici în ceea ce privește clienții. Acest lucru se datorează, într-o anumită măsură, unor factori printre care se numără preferințele consumatorilor sau diferitele strategii comerciale ale creditorilor ipotecari. Există, totuși, bariere juridice și economice care îi împiedică pe creditorii ipotecari să ofere anumite produse pe anumite piețe sau să opteze pentru o strategie dată. Din acest punct de vedere, barierele în calea diversității produselor sunt strâns legate de celelalte bariere care limitează activitatea transfrontalieră a creditorilor ipotecari.

Potrivit unei serii de studii, diversificarea ofertei de produse reprezintă elementul crucial pentru realizarea celor mai multe dintre beneficiile pe care le poate avea integrarea piețelor creditului ipotecar. Potrivit unuia dintre aceste studii, numai eliminarea barierelor în ceea ce privește disponibilitatea produselor ar conduce la creșterea consumului la nivelul UE cu 0,4% și a PIB-ului UE cu 0,6% în următorii zece ani (prin comparație cu o creștere de ansamblu estimată la 0,5% pentru consumul la nivelul UE și cu 0,7% la nivelul PIB-ului UE)⁸. Un alt studiu sugerează că îmbunătățirea diversității produselor ar conduce la o creștere a dimensiunii pieței de 10% pentru că ar permite accesul unor noi clienți la credit ipotecar, iar celor actuali le-ar permite să găsească produse mai adecvate, ceea ce ar aduce beneficii anuale cuprinse între 0,15% și 0,30% din totalul creditelor ipotecare pentru locuințe, ceea ce echivalează cu 0,06–0,12% din PIB în 2003⁹.

Comisia caută să extindă gama de produse, astfel încât să răspundă nevoilor consumatorilor, prin eliminarea barierelor în care distribuției și vânzării produselor, în special în ceea ce privește produsele ipotecare noi și inovative. Comisia recunoaște faptul că multe dintre regulile care limitează punerea la dispoziție a anumitor produse pe bază transfrontalieră au fost inițial concepute astfel încât să protejeze consumatorii și/sau să mențină stabilitatea financiară. Problemele recent apărute pe piața creditelor ipotecare subprime din Statele Unite

⁸ Conform notei de subsol nr. 5, p. 6.

⁹ Conform notei de subsol nr. 7, p. 78.

reamintesc din nou cât este de important să nu se asume riscuri nejustificate în privința acestor obiective cruciale de politici publice. Comisia dorește, cu toate acestea, să studieze posibilitățile de a combina o mai mare diversificare a produselor cu o protecție a consumatorului solidă și cu o stabilitate financiară adecvată.

3.3. Creșterea încrederii consumatorilor

Angajarea unui credit ipotecar reprezintă o decizie importantă pentru orice consumator. Comisia este de părere că nu se poate vorbi de piață eficientă fără consumatori încrezători și informați, capabili să caute și să aleagă produsul ipotecar cel mai adecvat pentru necesitățile lor, indiferent de locul unde se află sediul creditorului ipotecar. Pentru a putea face alegerea corectă, consumatorii au nevoie de informații clare, corecte, complete și comparabile asupra diferitelor produse ipotecare.

Comisia consideră că o atitudine responsabilă din partea creditorilor ipotecari este esențială, în special în cea ce privește evaluarea detaliată a capacității debitorilor de a plăti ratele în contextul tranzacției respective. Ei au la dispoziție în acest scop mai multe posibilități, de exemplu consultarea unei baze de date. După cum arată turbulențele actuale pe piața creditelor ipotecare subprime, creditarea iresponsabilă și vânzarea abuzivă de împrumuturi ipotecare de către creditori ipotecari sau de către intermediari de credite fără scrupule poate avea efecte negative asupra economiei în general.

Buna consiliere, inclusiv sub raport juridic, reprezintă un element important de consolidare a încrederii consumatorilor. Consilierea este diferită de informare, care este o simplă descriere a produsului. Comisia dorește să promoveze standarde înalte de consiliere cu privire la creditele ipotecare, și recunoaște, în același timp, că nu toți consumatorii au nevoie de același nivel de consiliere.

3.4. Facilitarea mobilității clienților

Mobilitatea clienților și tendința consumatorilor de a schimba creditorii ipotecari poate influența nivelul de concurență de piață. Comisia dorește să faciliteze mobilitatea clienților asigurându-se că acei consumatori care doresc să schimbe creditorul ipotecar nu sunt împiedicați sau descurajați să o facă de prezența unor bariere juridice sau economice nejustificate.

Transparența prețurilor, rezultată din furnizarea de informații clare și comparabile, joacă un rol important în facilitarea mobilității clienților. Sunt, astfel, vitale inițiativele menite să îmbunătățească nivelul de calitate și claritate al informațiilor precontractuale, precum și asigurarea cunoașterii depline de către consumatori a tuturor costurilor și caracteristicilor produsului. Informațiile singure nu pot, cu toate acestea, facilita mobilitatea clienților. Prin creșterea costurilor legate de schimbarea de la un creditor la altul, practicile de 'legare' (de exemplu, obligarea consumatorului să deschidă un cont bancar sau să cumpere o poliță de asigurare la aceeași companie atunci când angajează un credit ipotecar) îi leagă efectiv pe consumatori de un anumit furnizor de servicii, limitând astfel mobilitatea și slăbind concurența. Practici cum ar fi obligarea consumatorilor să își transfere salariile în contul curent asociat creditului ipotecar pot avea efecte similare. Aceste practici nu numai că au implicații asupra mobilității clienților, dar pot, de asemenea, reduce concurența de prețuri și produse pe piață pentru produsele legate și care leagă consumatorii și descurajează intrarea de noi actori, în special a furnizorilor specializați în produse legate.

4. ATINGEREA OBIECTIVELOR

Comisia crede că sunt necesare în continuare eforturi pentru definirea celui mai adecvat ansamblu de măsuri politice pentru atingerea acestor obiective.

4.1. Evaluarea nevoii de legiferare

Pe baza examinării întreprinse, Comisia crede că elementele cheie care trebuie abordate sunt următoarele: informațiile precontractuale; rata anuală a dobânzii aferente creditului ipotecar (Annual Percentage Rate of Charge – APRC); atitudinea responsabilă la acordarea creditelor și rambursarea anticipată.

Studiul de impact care însoțește prezenta Carte albă sugerează că o nouă legislație ar reprezenta, în anumite domenii, opțiunea de politică cea mai adecvată pentru atingerea obiectivelor stabilite, însă Comisia este de părere că sunt necesare noi analize și consultări cu părțile interesate înainte de a se face o evaluare politică finală cu privire la calea de urmat cea mai potrivită.

În special, în conformitate cu principiile enunțate cu privire la mai buna legiferare, pentru a se asigura că beneficiile așteptate nu vor fi depășite de costuri, Comisia va realiza un studiu de impact riguros, care va include o analiză cantitativă costuri-beneficii a diferitelor opțiuni de politică pentru toate aspectele în atenție. Comisia consideră că ar fi prematur să decidă, înainte de finalizarea acestui studiu și de desfășurarea unor noi consultări cu părțile interesate, dacă o directivă ar reprezenta valoarea adăugată necesară.

Rambursarea anticipată

Comisia consideră rambursarea anticipată drept unul dintre aspectele cele mai importante în vederea integrării piețelor creditului ipotecar din Uniunea Europeană. Studiul de impact subliniază consecințele pe care le au termenii și condițiile pentru rambursarea anticipată asupra celor patru obiective ale Comisiei. Studiul evidențiază, totodată, importanța rambursării anticipate pentru diversitatea ofertei de produse, identificată drept unul dintre elementele cruciale pentru fructificarea beneficiilor de pe urma integrării piețelor creditului ipotecar. În acest context, Comisia crede că tratarea satisfăcătoare a rambursării anticipate, în deplină cunoștință de cauză cu privire la diferitele regimuri de rambursare anticipată din statele membre, ar permite fructificarea beneficiilor oferite de integrarea piețelor creditului ipotecar din Uniunea Europeană. Comisia recunoaște faptul că acest subiect este unul delicat din punct de vedere politic, la fel ca și dificultatea găsirii unui nivel adecvat de armonizare (după cum o arată dificultățile întâlnite în domeniul creditului de consum). Comisia crede, cu toate acestea, că este responsabilă, împreună cu statele membre și cu Parlamentul European, de depunerea tuturor eforturilor care să permită tuturor menajelor europene să beneficieze de o gamă largă de avantaje contractuale atunci când contractează credite ipotecare. Comisia este, așadar, decisă să cerceteze, în special împreună cu statele membre și cu Parlamentul European, în ce măsură ar fi posibil să se ajungă la un consens cu privire la un regim european corespunzător pentru rambursarea anticipată.

În 2008, Comisia:

- va studia neîntârziat opțiunile de politică existente pentru rambursarea anticipată;
- va evalua costurile și beneficiile pe care le prezintă fiecare dintre opțiunile de politică pentru rambursarea anticipată (status quo, opțiune contractuală sau drept obligatoriu, nivel de compensare, etc.).

Îmbunătățirea calității și comparabilității informațiilor

Rezultatele preliminare ale testelor efectuate de Comisie în rândul consumatorilor arată că este foarte important pentru aceștia să aibă la dispoziție informațiile precontractuale într-o formă structurată care să permită efectuarea de comparații între oferte. Aceste rezultate indică faptul că respectivele informații trebuie să fie complete, să includă tabele și exemple concrete, să fie redactate într-un limbaj accesibil și să utilizeze un număr limitat de termeni din jargonul tehnic. Astfel de informații trebuie să fie furnizate cu suficient timp înainte de încheierea contractului.

În pofida rolului important al Codului de conduită privind împrumuturile în vederea achiziționării de locuințe (Code of Conduct on Home Loans)¹⁰, denumit, în continuare, 'codul', nivelul și calitatea informațiilor furnizate în prezent consumatorilor cu privire la creditele ipotecare variază între statele membre. Comisia consideră că respectivul cod este, pe de o parte, depășit într-o anumită măsură și că, pe de altă parte, nu a reprezentat în totalitate un substitut adecvat pentru reguli obligatorii. Adeziunea la cod nu a fost optimă¹¹, i-au lipsit mecanismele de monitorizare eficientă și de aplicare, ceea ce i-a afectat credibilitatea în raport cu consumatorii. În plus, aplicarea sa diferită în diferite țări, de exemplu în ceea ce privește momentul la care consumatorului trebuie să i se înmâneze fișa europeană de informații standardizate, a creat dificultăți¹².

APRC este un element critic al informațiilor furnizate consumatorilor. Existența unor metode și baze de cost diferite de calcul poate limita comparabilitatea reală a diferitelor produse, în special de la o țară la alta, și de aceea consumatorii pot fi induși în eroare. Armonizarea APRC este fundamentală pentru asigurarea unor standarde de înaltă calitate a informațiilor și a comparabilității reale a diferitelor produse ipotecare, în avantajul consumatorilor.

¹⁰ *European Agreement on a Voluntary Code of Conduct on Pre-contractual Information for Home Loans (Acordul european privind un cod voluntar de conduită asupra informațiilor precontractuale legate de împrumuturile în scopul achiziționării de locuințe)*, 5.3.2001.

¹¹ A se vedea, de exemplu: *European Agreement on a Voluntary Code of Conduct on Pre-contractual Information for Home Loans: Second Progress Report on Implementation in the European Union (Acordul european privind un cod de conduită voluntar asupra informațiilor precontractuale legate de împrumuturile pentru locuințe: cel de-al doilea raport de evaluare privind punerea în aplicare în Uniunea Europeană)*, European Banking Industry Committee, 13.12.2005, care a confirmat faptul că, deși adeziunea la cod și punerea lui în aplicare pe unele piețe a fost de aproape 100%, pe alte piețe situația a fost mai puțin satisfăcătoare. A se vedea, de asemenea, *Monitoring the Update and Effectiveness of the Voluntary Code of Conduct on Pre-Contractual Information for Home Loans (Monitorizarea actualizării și a eficienței codului de conduită voluntar cu privire la informațiile precontractuale legate de împrumuturile pentru locuințe)*, Institute for Financial Services, 17.6.2003.

¹² *Mortgage Industry and Consumer Dialogue Final Report*, 20.12.2006.

În 2008, Comisia:

- va finaliza o versiune revizuită a fișei europene de informații standardizate (European Standardised Information Sheet – ESIS) asupra creditelor pentru locuințe, utilizând în cea mai mare măsură posibilă rezultatele pozitive¹³ obținute de Grupul de experți format din creditori și debitori reunit de Comisie în 2006 și luând în considerare rezultatele inițiale ale testelor efectuate de Comisie în rândul consumatorilor în 2007;
- va testa pe scară mai largă versiunea revizuită a fișei ESIS în toate statele membre;
- va examina în ce măsură prevederile privind APRC incluse în directiva privind creditul de consum pot fi extinse la creditul ipotecar, fie în forma actuală, fie într-un mod care să ia în considerare specificul creditului ipotecar;
- va evalua costurile și beneficiile diferitelor opțiuni de politică.

Promovarea unei atitudini responsabile la acordarea, respectiv la angajarea de credite

Comisia crede că – în beneficiul tuturor părților interesate (consumatori, investitori, acționari ai creditorilor, etc.) – creditorilor ipotecari și intermediarilor ar trebui să li se solicite să evalueze de o manieră adecvată, prin toate mijloacele corespunzătoare, solvabilitatea celor care angajează credite înainte de a le acorda împrumuturi ipotecare. Ar trebui, de asemenea, să se asigure că nu se face discriminare între creditorii ipotecari atunci când accesează registrele de credit transfrontaliere și că informațiile cu privire la credite circulă fluid, cu respectarea deplină a normelor UE privind protecția datelor.

Comisia consideră că creditorii ipotecari ar trebui să furnizeze informații complete și explicații adecvate consumatorilor, astfel încât aceștia să facă o alegere fundamentată, dar nu ar trebui să fie obligați prin lege să ofere consiliere. Dacă acordarea de consiliere ar deveni obligatorie prin lege, aceasta ar putea avea un impact negativ asupra prețurilor ipotecare și ar limita gama de produse la dispoziția consumatorilor, deoarece creditorii ipotecari ar oferi în mod natural consiliere cu privire la propria gamă de produse. Consilierea ar trebui mai degrabă oferită, la cererea consumatorului, de către consilieri independenți sau de către creditor. În orice caz, atunci când se oferă consiliere, aceasta trebuie să fie în concordanță cu principii de nivel înalt. Este esențial ca, în acest context, consumatorul să aibă acces la o consiliere obiectivă, bazată pe profilul individual și în raport cu complexitatea produselor și cu riscurile implicate. Este esențial ca, de asemenea, consumatorii să furnizeze consilierului informații complete și corecte.

În 2008, Comisia:

- se va consulta cu părțile interesate cu privire la concepția unor standarde de nivel înalt în ceea ce privește consilierea;
- va examina în ce măsură pot fi extinse la creditul ipotecar dispozițiile cuprinse în directiva privind creditul de consum cu privire la accesul transfrontalier nediscriminatoriu la registrele de credit și la obligativitatea de a oferi consiliere;

¹³ Îndeosebi în ceea ce privește avertismentele cu privire la riscuri și la împrumuturile în devize.

- va studia modalitățile de a consolida atitudinea responsabilă la acordarea împrumuturilor, pe baza învățămintelor din criza americană a creditelor ipotecare subprime;
- va evalua costurile și beneficiile diferitelor opțiuni de politică.

Un **Grup de experți în istoricul creditelor** va fi creat în 2008 pentru a asista Comisia la pregătirea unor măsuri corespunzătoare pentru îmbunătățirea accesibilității, comparabilității și completitudinii informațiilor privind creditelor.

Îmbunătățirea cunoștințelor financiare elementare ale consumatorilor poate, de asemenea, să îi ajute să evalueze cele mai bune produse și servicii pentru nevoile lor individuale. **Comunicarea privind educația financiară**, publicată împreună cu prezenta Carte albă, stabilește sprijinul Comisiei pentru oferirea unei educații financiare de înaltă calitate în Uniunea Europeană.

Comisia crede că toate chestiunile privind legislația aplicabilă legate de contractul de ipotecă trebuie abordate în Regulamentul 'Roma I', asupra căruia Consiliul și Parlamentul European au ajuns recent la un acord. În ceea ce privește garanțiile ipotecare, Comisia nu consideră că există motive pentru a renunța la principiul bine stabilit, respectiv că legislația aplicabilă este cea a țării în care se află bunul respectiv.

4.2. Evaluarea, cadastrul și procedurile de prescriere

Comisia consideră că statele membre trebuie să îmbunătățească eficiența procedurilor lor legate de vânzările legate și de cadastru. Acești factori cresc costurile de desfășurare a activității creditorilor ipotecari, cresc incertitudinea investitorilor cu privire la calitatea garanțiilor subiacente și costurile de refinanțare, ceea ce reduce eficiența furnizorilor existenți și îi descurajează pe cei nou intrați pe piață.

Comisia va publica periodic '**tablouri de bord**' actualizate, care vor prezenta informații obiective cu privire la costurile și durata procedurilor de înregistrare funciară și, respectiv, de prescriere în toate statele membre.

În 2008, Comisia va prezenta o **recomandare** bazată pe un studiu de impact corespunzător. În special, respectiva recomandare:

- va invita statele membre să se asigure că procedurile de prescriere se completează într-un interval de timp rezonabil și la un cost rezonabil și că registrele lor de carte funciară sunt disponibile pe internet;
- încurajează statele membre să adere la proiectul EULIS¹⁴, finanțat prin programul eContent al Comisiei;
- invită statele membre să asigure mai multă transparență și fiabilitate a registrelor lor de carte funciară, în special în ceea ce privește costurile oculte;

¹⁴ European Land Information Service (Serviciul European de Informații Funciare) – EULIS, la care sunt în prezent zece participanți, are drept obiectiv facilitarea accesului transfrontalier prin internet la informații privind proprietatea funciară (www.eulis.org).

- invită statele membre să faciliteze utilizarea de rapoarte străine de evaluare și să promoveze dezvoltarea și utilizarea unor standarde de evaluare fiabile.

4.3. Politica de luptă împotriva infracțiunilor

Comisia va continua să aplice o politică solidă de luptă împotriva infracțiunilor. În special, în 2008, Comisia va investiga dacă:

- vreunele din normele naționale care creează obstacole pentru circulația datelor privind creditele sau împiedică agențiile de credit să furnizeze servicii constituie încălcare a tratatului, fără a se aduce atingere normelor UE privind protecția datelor;
- interdicția, existentă în unele state membre, privind includerea creditelor ipotecare din alte state membre în coșurile de titluri cu garanții constituite pentru obligațiunile asigurate este compatibilă cu libera circulație a capitalurilor și cu libertatea de a presta servicii.

4.4. Continuitatea activității Grupului de experți privind finanțarea ipotecară

Dat fiind potențialul de creștere a eficienței piețelor finanțării ipotecare în UE, Comisia intenționează să continue să analizeze natura, cauzele și dimensiunile problemelor identificate atât de Grupul de experți privind finanțarea ipotecară¹⁵, cât și Grupul de lucru privind securitizarea din cadrul Grupului european de juriști experți în piețele financiare (European Financial Markets Lawyers Group's Working Group on Securitisation)¹⁶. În acest mod, Comisia va lua în considerare evoluțiile recente pe piața creditelor ipotecare subprime, complexitatea și caracterul orizontal al obstacolelor identificate, precum și spectrul larg de implicații pentru toate părțile interesate

Comisia va examina, în special:

- practicile de piață și standardele prudențiale pentru gestionarea riscurilor de neconcordanță a fluxurilor de lichidități rezultate, de exemplu, din utilizarea de finanțări pe termen scurt pentru împrumuturi ipotecare pe termen lung, în special capacitatea de a suporta condiții de tensiune pe piață;
- stimulentele pentru creditorii ipotecari de a elimina din bilanțuri riscurile de credit;
- standardele prudențiale și transparența în ceea ce privește expunerea băncilor la operațiuni de securitizare legate direct sau indirect de credite ipotecare;
- dacă sunt necesare alte măsuri de îmbunătățire a transparenței din perspectiva investitorilor.

Comisia se așteaptă ca piețele să furnizeze răspunsuri rapide și adecvate la chestiunile abordate la Consiliul Afaceri economice și financiare din 9 octombrie 2007, în special în privința transparenței și a evaluării instrumentelor financiare complexe.

¹⁵ *Report of the Mortgage Funding Expert Group (Raportul Grupului de experți privind finanțarea ipotecară)*, 22.12.2006.

¹⁶ *Legal Obstacles to cross-border securitisation in the EU (Obstacole juridice în calea securitizării transfrontaliere în UE)*, European Financial Markets Lawyers Group, Working Group on Securitisation, 7.5.2007.

În funcție de evoluțiile viitoare pe piețele financiare, ar putea fi luată în considerare crearea unui **Grup de experți privind securitizarea** (Expert Group on Securitisation), în scopul elaborării unei reacții politice orizontale corespunzătoare la provocările complexe ale securitizării.

4.5. Aprofundarea cercetărilor

După cum s-a anunțat în Cartea verde a serviciilor financiare cu amănuntul pe piața unică¹⁷, în prezent, Comisia:

- examinarea rolului **instituțiilor non-bancare** pe piețele creditului ipotecar din Uniunea Europeană, precum și reglementarea acestor instituții, pentru a se evalua oportunitatea acțiunii la nivel comunitar. Se va fi realizat un studiu care va fi disponibil în 2008. Comisia este, în principiu, în favoarea ideii de a se permite instituțiilor non-bancare să desfășoare activități de împrumut ipotecar, dar consideră că este esențial să nu fie în nici un fel prejudiciate responsabilitatea acordării de împrumuturi, stabilitatea financiară și supravegherea eficientă.
- examinarea cadrelor normative naționale în care se comercializează produse de **mobilizare a capitalului** (equity release), pentru a se evalua dacă se justifică acțiunea la nivel comunitar. Se va fi realizat, de asemenea, un studiu asupra sistemelor de mobilizare de capital ale cărui rezultate vor fi disponibile în 2008. Comisia recunoaște rolul economic pe care îl pot juca respectivele produse (de exemplu 'ipoteca inversă'), însă este, totodată, conștientă de riscurile potențiale asociate acestora.

În Comunicarea sa 'O piață unică pentru Europa secolului XXI', publicată în noiembrie 2007¹⁸, Comisia și-a anunțat intenția de a investiga **practicile de vânzare de produse legate, precum și alte practici neloiale** de credit, conturi, plăți și asigurări, pentru a măsura impactul respectivelor practici asupra mobilității. Obiectivul Comisiei este de a dezvolta o inițiativă orizontală privind practicile comerciale neloiale în domeniul serviciilor financiare cu amănuntul, inclusiv al creditelor ipotecare.

Limitările ratei dobânzii (de exemplu prevenirea uzurii, reglementarea ratelor variabile ale dobânzii și dobânzile compuse) aplicate în câteva dintre statele membre ar putea împiedica circulația transfrontalieră a anumitor produse. Implicațiile lor asupra diversității ofertei și activității transfrontaliere trebuie cântărite cu atenție având în vedere că ar putea avea un rol social important și de protecție a consumatorilor, precum și faptul că sunt aplicate numai într-un număr limitat de state membre. În acest context, Comisia va publica, în 2010, un studiu orizontal de impact care va evalua efectul acestor norme asupra pieței unice, în lumina obiectivelor pe care le urmăresc.

¹⁷ COM(2007) 226, 30.4.2007.

¹⁸ COM(2007) 724, 20.11.2007 și SEC(2007) 1520, 20.11.2007.

5. CONCLUZII

Prezenta Carte albă a identificat un pachet de măsuri proporționate concepute în vederea amplificării competitivității și eficienței piețelor creditului ipotecar din Uniunea Europeană de care urmează să beneficieze deopotrivă consumatorii, creditorii ipotecari și investitorii. Dată fiind importanța creditului ipotecar, atât pentru cetățenii Uniunii Europene, cât și pentru economie în general, s-a optat pentru o abordare bazată pe elemente concrete. Evenimentele recente pe piețele globale ale creditului ipotecar au confirmat relevanța abordării propuse și au pus în lumină, în același timp, domenii în care este încă nevoie să se lucreze. Comisia intenționează să înceapă rapid să lucreze, împreună cu părțile interesate, la finalizarea evaluării diferitelor opțiuni de politică.

Pentru a fi eficiente, orice măsuri propuse trebuie să demonstreze că vor crea noi oportunități pentru creditorii ipotecari pentru a pătrunde pe alte piețe și pentru a se angaja în activități transfrontaliere. De asemenea, trebuie demonstrat că respectivele măsuri favorizează o procedură de împrumut ipotecar mai eficientă, cu economii de scară și de gamă care să conducă la reducerea costurilor. Beneficiile avute în vedere trebuie să fie cântărite în raport de costurile măsurilor respective.

Din activitatea desfășurată până în prezent rezultă că este posibil să se obțină beneficii semnificative acționând în continuare în mai multe dintre domeniile identificate în prezenta Carte albă. Multe dintre măsurile concepute în vederea îmbunătățirii eficienței și competitivității împrumuturilor ipotecare transfrontaliere – atât pe piața primară, cât și pe piața secundară – ar urma să antreneze, totodată, o mai mare diversificare a produselor și, în principiu, scăderea prețurilor pentru consumatori. Cartea albă subliniază, de asemenea, importanța unei bune informări, a unei atitudini responsabile a creditorilor și a celor care angajează credite, precum și a punerii la dispoziția consumatorilor a unei consilieri de calitate care să asigure că aceștia achiziționează produsul cel mai adecvat nevoilor lor. Consumatorii trebuie să fie, în același timp, beneficiarii eforturilor de îmbunătățire a mobilității clienților printr-o transparență crescută și prin limitarea practicii vânzărilor de produse legate.

De o manieră generală, investitorii ar fi mai puțin expuși la riscuri atunci când investesc în produse asociate unor credite ipotecare dacă transparența pe piață ar fi mai mare, dacă s-ar asigura condiții de mai bună certitudine în ceea ce privește valoarea de răscumpărare a investițiilor lor și dacă ar beneficia de o gamă mai largă de oportunități de investiții drept rezultat al unei mai mari diversificări a produselor atât pe piețele primare, cât și pe cele secundare.

ANEXA

Principalele sarcini sau activități anunțate în Cartea albă

De îndeplinit până în	Acțiuni
2008	Pregătirea unui studiu de impact privind rambursarea anticipată, informațiile precontractuale, rata anuală a dobânzii aferente creditului, accesul la registrele de credit, evaluarea solvabilității și normele în materie de consiliere, consultarea principalelor părți interesate cu privire la rambursarea anticipată
2008	Testarea în rândul consumatorilor a versiunii revizuite a fișei europene de informații standardizate
2008	Constituirea unui Grup de experți asupra istoricului creditelor
2008	Publicarea studiului privind rolul și reglementarea instituțiilor non-bancare pe piețele creditului ipotecar din UE
2008	Publicarea unui studiu privind produsele de mobilizare a capitalului (equity release)
2008	Constituirea eventuală a unui Grup de experți în probleme de securitizare
2008	Examinarea excluderii împrumuturilor ipotecare din alte țări ale UE din coșurile de titluri cu garanții constituite pentru obligațiunile asigurate și a altor aspecte ale funcționării piețelor creditului ipotecar din punctul de vedere al liberei circulații a capitalului, garantată de tratatul CE
2008	Publicarea unui studiu privind vânzările forțate și alte practici neloiale în materie de credite, conturi, plăți și asigurări
2008	Prezentarea unei Recomandări privind cadastrul, prescrierea și evaluarea bunurilor imobiliare
2008-2009	Publicarea unor „tablouri de bord” cu privire la costul și durata înregistrării funciare și a procedurilor de prescriere
2010	Publicarea unui studiu care să evalueze necesitatea și justificarea pentru limitările ratei dobânzii (de exemplu prevenirea uzurii, reglementarea ratelor variabile ale dobânzii și dobânzile compuse) din punct de vedere al impactului lor asupra pieței unice