



КОМИСИЯ НА ЕВРОПЕЙСКИТЕ ОБЩНОСТИ

Брюксел, 18.12.2007
СОМ(2007) 807 окончателен

БЯЛА КНИГА

за интеграцията на пазарите на ипотечни кредити в ЕС

(представена от Комисията)

{SEC(2007) 1683}

{SEC(2007) 1684}

БЯЛА КНИГА

за интеграцията на пазарите на ипотечни кредити в ЕС

(Текст от значение за ЕИП)

1. ВЪВЕДЕНИЕ

Ипотечният кредит за повечето европейски граждани е най-крупната финансова инвестиция през техния живот. Пазарите на ипотечни кредити имат значителен дял в европейската икономика като неиздължените жилищни ипотечни кредити представляват почти 47% от БВП на ЕС¹. Интеграцията на пазарите на ипотечни кредити в ЕС е съответно много важна за по-ефикасното функциониране на финансовата система на ЕС както на ниво на пазарите на едро и дребно, така и на икономиката на ЕС в цялост.

Отчитайки изключителното значение на пазарите на ипотечни кредити, Комисията започна изчерпателен преглед на функционирането и степента на интегрираност на тези пазари. Настоящата бяла книга обобщава заключенията на този преглед и представя балансиран „пакет“ от мерки за подобряване на ефикасността и конкурентоспособността на пазарите за жилищни ипотечни кредити². В пълно съответствие с принципите за по-добро регулиране, тези мерки бяха проектирани след задълбочени консултации с всички заинтересовани страни и въз основа на съответстваща оценка на въздействието³.

Комисията също надлежно взе предвид, когато бе възможно и подходящо, поуките, които вече могат да бъдат извлечени от неотдавнашните събития на финансовите пазари. Настоящата бяла книга все пак не представлява отговор на сегашните финансови сътресения, които произтичат от проблемите на пазара за рисково кредитиране в САЩ. Тези сътресения имат по-широки последици, които бяха разгледани по-обстойно от Съвета ЕКОФИН на неговото заседание от 9 октомври 2007 г.

Насоките на политиката, представени в бялата книга, ще бъдат доразвити в тясно сътрудничество с всички заинтересовани страни. Те ще са обект на индивидуална оценка на въздействието, включително и количествен анализ на разходите и ползите, преди тяхното приемане от страна на Комисията.

¹ *HYPOSTAT 2005: Преглед на ипотечните и жилищните пазари в Европа*, Европейска ипотечна федерация, ноември 2006 г., стр. 140.

² Прегледът обхваща кредити, обезпечени с ипотека или друга сравнима гаранция, както и кредити за покупка на жилище.

³ Вж. Оценка на въздействието за повече информация.

Настоящата бяла книга трябва да се постави в контекста на съобщението на Комисията относно единния пазар на Европа през 21-ви век⁴, в което се акцентира върху ползите, които европейската икономика може да извлече от по-голямата степен на интегрираност на пазарите на финансови услуги на дребно.

2. ОСНОВАНИЯ ЗА ДЕЙСТВИЕ НА НИВО ЕС

Договорът предвижда основите за създаването на единен пазар и премахването на пречките пред свободното движение на стоки, лица, услуги и капитали. Наличните данни обаче сочат, че единният пазар за жилищни ипотечи далеч не е интегриран. Съществуват пречки, които сериозно ограничават трансграничната дейност по отношение на предлагането и търсенето, като по този начин ограничават конкуренцията и избора на пазара.

Едно изследване оценява потенциалните икономически ползи от интегрирането на ипотечните пазари на ЕС на 0,7% от БВП на ЕС и на 0,5% от потреблението на домакинствата през следващите десет години⁵. Изследването позволява да се предположи, че тези ползи биха могли да намалят ипотечните лихвени проценти с 47 базисни точки до 2015 година, намалявайки по този начин лихвата, дължима за 100 000 EUR ипотечен кредит, с 470 EUR годишно⁶. Друго изследване оценява ползите на 0,12–0,24% от БВП на ЕС годишно⁷. Очакваните ползи, които днес биха могли да бъдат леко различни предвид развитието на пазарните условия, произтичат от повишената ефикасност на предоставящите ипотечни кредити и наличието на широка гама продукти.

Трябва все пак да се отбележат ограниченията на интеграционния потенциал. Влиянието на фактори като език, разстояние, предпочитания на потребителите или бизнес стратегии на предоставящите ипотечни кредити не може да бъде подценявано. Независимо от това, чрез подходящи инициативи по отношение на политиката може да се въздейства върху други фактори, които пречат на деловата активност или значително повишават разходите при предлагане или изтегляне на ипотечен кредит в друга държава-членка на ЕС.

Комисията признава, че потребителите търсят ипотечни кредити предимно на местно равнище и повечето вероятно ще продължат да действат по този начин в обозримо бъдеще. Интеграцията на ипотечните пазари в ЕС следователно ще се извършва основно от страна на предлагането, по-специално чрез различни форми на установяване в държавата-членка на потребителя.

⁴ COM(2007) 724, 20.11.2007 г. и SEC(2007) 1520, 20.11.2007 г. Виж също COM(2005) 629, 1.12.2005 г.; COM(2007) 33, 31.1.2007 г.; SEC(2007) 106, 31.1.2004 г.; и COM(2007) 226, 30.4.2007 г.

⁵ *Разходи и ползи от интеграцията на ипотечните пазари в ЕС*, London Economics, август 2005 г., стр. 5.

⁶ Вж. бележка под линия № 5, стр. 5.

⁷ *Изследване на финансовата интеграция на европейските ипотечни пазари*, Mercer Oliver Wyman and the European Mortgage Federation, октомври 2003 г., стр. 77–78.

3. ЦЕЛИ

Конкурентни и ефикасни пазари на ипотечни кредити в ЕС могат да бъдат постигнати чрез мерки, които улесняват трансграничното предлагане и финансиране на ипотечния кредит, увеличават продуктовото многообразие, увеличават потребителското доверие и насърчават мобилността на клиентите.

3.1. Улесняване на трансграничното предлагане и финансиране на ипотечния кредит

Доставчиците на финансови услуги могат да предлагат трансгранични ипотечи по няколко начина: чрез присъствие на място (напр. клонове, дъщерни дружества, сливания и придобивания); чрез преки дистрибуционни канали (напр. по телефона или по интернет); или чрез местни посредници (напр. брокери). Доставчиците на финансови услуги могат също да започнат трансгранична дейност чрез закупуване на ипотечен портфейл от предоставящ ипотечни кредити в друга държава-членка.

Съществуването на различаващи се правни рамки и такива за потребителска защита, на фрагментирани инфраструктури (напр. кредитни регистри), както и липсата на подходящи правни рамки в някои случаи (напр. за финансиране на ипотечните кредити), създава законодателни и икономически бариери, които ограничават трансграничното кредитиране и възпрепятства развитието на нискоразходни паневропейски стратегии за финансиране. Комисията следователно се опитва да премахне прекомерните препятствия, като намали разходите за продажби на ипотечни продукти в ЕС.

Комисията вярва, че различните инструменти за финансиране на ипотечните кредити са по-скоро допълващи се отколкото взаимозаменяеми. Целта трябва да бъде да се улесни, а не да се ограничи, развитието на широка гама от инструменти за финансиране на ипотечните кредити. Използването на техники за финансиране, които прехвърлят риска от ипотечни кредити от първоначално предоставящите ипотечни кредити на капиталовите пазари осигурява ползи по отношение на диверсификацията на риска и разходите за финансиране. Все пак неотдавнашният опит подчерта нуждата да се гарантира, че подобни техники са използвани по начин, който не вреди на финансовата стабилност.

3.2. Ограничено продуктово разнообразие

Въпреки че широка гама продукти е достъпна в целия ЕС, нито един вътрешен пазар не може да бъде считан за предлагащ пълна гама ипотечни продукти, както по отношение на продуктите характеристики, така и по отношение на обслужваните кредитополучатели. Това се дължи до известна степен на фактори като предпочитания на потребителите или различни бизнес стратегии, възприети от предоставящите ипотечни кредити. Все пак съществуват икономически и правни бариери, което възпрепятства предоставящите ипотечни кредити да предложат някои продукти на някои пазари или да изберат дадена стратегия за финансиране. В тази връзка, бариерите за продуктово разнообразие са тясно свързани с другите бариери, препятстващи трансграничната дейност на предоставящите ипотечни кредити.

Множество изследвания установиха, че увеличението на продуктовото разнообразие е основен елемент за постигане на повечето от ползите от интеграцията на ипотечните пазари. Според едно изследване дори само премахването на бариерите пред предлагането на продуктите би увеличило потреблението в ЕС с 0,4% и БВП на ЕС с 0,6% през следващите десет години (в сравнение с очакваното общо увеличение на потреблението в ЕС с 0,5% и на БВП на ЕС с 0,7%)⁸. Друго изследване посочва, че подобреното продуктово разнообразие би довело до 10% увеличение на пазара като даде достъп на нови кредитополучатели до ипотечен кредит и позволи на една четвърт от настоящите кредитополучатели да намерят по-подходящи продукти, довеждайки годишните печалби до 0,15–0,30% от неиздължените жилищни ипотечни кредити, което отговаря на 0,06–0,12% от БВП за 2003 г.⁹

Комисията се стреми да увеличи разнообразието на продуктите, които биха могли да отговарят на потребителските нужди чрез отстраняване на бариерите пред разпространението и продажбата на продукти, и по-специално на нови и иновативни ипотечни продукти. Комисията признава факта, че много от правилата, които ограничават предлагането на някои продукти на трансгранична основа, бяха замислени за защита на потребителите и/или за запазване на финансовата стабилност. Неотдавнашните проблеми на пазара за рисков кредитиране в САЩ служи като полезно напомняне на важността да не се поемат прекомерни рискове с тези основни цели на обществената политика. Комисията желае въпреки това да проучи начините, чрез които увеличеното продуктово разнообразие може да бъде комбинирано с по-голяма защита на потребителя и адекватна финансова стабилност.

3.3. Повишаване доверието на потребителите

Взимането на ипотечен кредит е важно решение за всеки потребител. Комисията счита, че не може да съществува ефикасен пазар без уверени и добре информирани потребители, които са в състояние да потърсят и изберат най-добрия ипотечен продукт за своите нужди, независимо от местонахождението на предоставящия ипотечни кредити. За да направят подходящ избор, на потребителите е необходима ясна, коректна, пълна и съпоставима информация за различните ипотечни продукти.

Комисията счита за съществено предоставящите ипотечни кредити да действат отговорно, по-специално като задълбочено оценят възможността на кредитополучателя да плаща вноските в контекста на предвидената транзакция. Те могат да направят такава оценка по различни начини, например чрез консултация с база данни. Безотговорното отпускане на кредити и неправомерните продажби на ипотечни кредити от предоставящи ипотечни кредити или безсъвестни кредитни посредници може, както показват настоящите вълнения, свързани с рисковото кредитиране, да има отрицателно въздействие върху икономиката като цяло.

Даването на добри съвети, включително правни такива, е важен елемент за подобряване доверието на потребителя. Това е различно от даването на информация, което е просто описание на продукта. Комисията желае да насърчи високи стандарти за съвети в областта на ипотеките, като признава, че не всички потребители се нуждаят от еднакъв тип съвети.

⁸ Вж. бележка под линия № 5, стр. 6.

⁹ Вж. бележка под линия № 7, стр. 78.

3.4. Улесняване на мобилността на клиентите

Мобилността на клиентите и склонността на потребителите да преминават от един към друг предоставящ ипотечни кредити може да повлияе на равнището на конкуренция на пазара. Комисията желае улесняването на мобилността на клиентите като се гарантира, че потребителите, които искат да сменят предоставящия ипотечен кредит, не са възпрепятствани или разубеждавани да правят това поради наличието на неоправдани правни или икономически бариери.

Прозрачността на цените, чрез предоставяне на ясна и съпоставима информация, ще има важна роля за улесняване на мобилността на клиентите. Инициативи за подобряване на качеството и яснотата на предоговорната информация са следователно изключително важни, за да се гарантира, че потребителите са напълно запознати с всички различни разходи и характеристики на продукта. Информацията сама по себе си обаче не може да улесни мобилността на клиентите. Чрез увеличаване на разходите при смяна на заемодателя, 'обвързващи' практики (напр. които задължават клиента, когато сключва ипотечен кредит, да отвори текуща сметка или да подпише застрахователна полица със същото дружество) ефективно привързват клиентите към съответния доставчик на финансови услуги, като по този начин ограничават мобилността и отслабват конкуренцията. Практиките, принуждаващи клиентите да прехвърлят своята заплата по текущата сметка, свързана с ипотечния кредит, могат да имат подобен ефект. Тези практики не само въздействат върху мобилността на клиентите, но и също могат да ограничат ценовата и продуктовата конкуренция на пазарите на обвързани и обвързващи продукти, както и да попречат на навлизането на нови играчи, особено на специализираните доставчици на обвързани продукти.

4. ПОСТИГАНЕ НА ЦЕЛИТЕ

Комисията счита, че за постигането на тези цели е нужна допълнителна работа с оглед създаването на най-подходящата комбинация от политики.

4.1. Оценяване на нуждата от законодателство

Въз основа на своя преглед, Комисията смята за ключови следните въпроси: предоговорната информация; годишният процент на разходите (ГПР); отговорното кредитиране и предсрочното погасяване.

Докато общата оценка на въздействието към настоящата бяла книга посочва, че законодателството би било най-ефективният вариант на политика в някои области за постигане на поставените цели, Комисията е на мнение, че трябва да се извърши по-нататъшен анализ и консултация със заинтересованите страни преди да може да се направи окончателна политическа оценка за най-уместния начин за напредване.

По-специално, съгласно принципите за по-добро регулиране, Комисията ще извърши внимателна оценка на въздействието, включително количествен анализ на разходите и ползите от различните възможни политики за всички въпроси, с цел да гарантира, че разходите не надхвърлят очакваните ползи. До извършване на тази подробна работа и на допълнителна консултация със заинтересованите страни, Комисията счита, че ще е преждевременно да се реши дали една директива би имала нужната добавена стойност.

Предсрочно погасяване

Комисията разглежда предсрочното погасяване като един от най-важните въпроси на интегрирането на ипотечните пазари в ЕС. Оценката на въздействието подчертава последствията от реда и условията на предсрочното погасяване за четирите цели на Комисията. Тя също изтъква важността на предсрочното погасяване за продуктовото разнообразие, което според изследвания е един от основните елементи, който ще доведе до ползите от интегрирането на ипотечните кредити. В този контекст Комисията смята, че успешното разглеждане на въпроса с предсрочното погасяване, при пълно осъзнаване на разнообразието на режимите за предсрочно погасяване в държавите-членки, ще позволи да се извлече максимална полза от интегрираните европейски ипотечни пазари. Комисията признава политическата чувствителност на този въпрос и сложността на намирането на подходящо ниво на хармонизация (както се вижда от трудностите, срещнати в областта на потребителския кредит). Тя смята все пак, че заедно с държавите-членки и Европейския парламент носи отговорност да направи всичко възможно, за да позволи на европейските домакинства да се възползват от широка гама от договорни възможности при сключването на ипотечни кредити. Комисията по тази причина е решена да проучи, по-специално заедно с държавите-членки и Европейския парламент, до каква степен ще бъде възможно да се постигне съгласие за адекватен европейски режим за предсрочно погасяване.

През 2008 г. Комисията ще:

- проучи незабавно възможните варианти на политика за предсрочно погасяване;
- оцени разходите и ползите от различните възможни политики за предсрочно погасяване (статукво, част от договора или задължително право, размер на обезщетение и т.н.т.).

Подобряване на качеството и съпоставимостта на информацията

Предварителните резултати от проучване сред потребителите, проведено от Комисията, показва, че за потребителите е много важно да получат преддоговорна информация в подреден вид, който позволява сравняване между предложенията. Тези резултати показват, че тази информация трябва да е изчерпателна, да включва таблици и конкретни примери, както и да бъде ясно формулирана като се ограничи техническият жаргон. Трябва да се предостави достатъчно такава информация преди сключването на договора.

Въпреки важната роля, която изигра 'Етичният кодекс за жилищни кредити'¹⁰ (наричан по-долу 'кодексът'), нивото и качеството на информацията, предоставяна понастоящем на потребителите относно ипотечните кредити, все още се различава между държавите-членки. Комисията счита, че кодексът е, от една страна, донякъде остарял, а от друга – не е могъл напълно адекватно да замести задължителните правила. Придържането към кодекса не е оптимално¹¹ и липсват ефективни механизми за наблюдение и прилагане, което засяга доверието към него от страна на потребителите. В допълнение, различията в неговото прилагане в различните държави, като например кога трябва да бъде предоставено на потребителя резюмето на Европейската стандартизирана информация, създадоха затруднения¹².

ГПР е критичен елемент от информацията, предоставяна на потребителите. Съществуването на различни методи за изчисление и основи на разходи могат да ограничат истинското сравнение между различните продукти, по-специално на трансгранична основа, и по тази причина да заблудят потребителите. Хармонизацията на ГПР е от съществено значение за гарантиране на стандарти за високо качество на информацията и истинска сравнимост на различните ипотечни продукти за потребителите.

През 2008 г. Комисията ще:

- финализира актуализирано Резюме на Европейската Стандартизирана Информация (РЕСИ) за жилищните кредити, използвайки до най-голямата възможна степен положителните резултати¹³, постигнати от експертна група, съставена от предоставящи кредити и кредитополучатели, която тя свика през 2006 г., и опирайки се на началните резултати от проучване сред потребителите, проведено от нея през 2007 г.;
- тества по-широко това ревизирано РЕСИ с потребители във всички държави-членки;
- разгледа до каква степен разпоредбите за ГПР, съдържащи се в предложената директива относно потребителския кредит, могат да бъдат приложени към ипотечния кредит във вида, в който са, или по начин, който взема предвид особеностите на ипотечния кредит;
- оцени разходите и ползите от различните възможни политики.

¹⁰ *Европейско споразумение за доброволен етичен кодекс относно преддоговорна информация за жилищни кредити*, 5.3.2001 г.

¹¹ Вж. за пример: *Европейско споразумение за доброволен етичен кодекс относно преддоговорна информация за жилищни кредити: Втори доклад относно напредъка на прилагането в Европейския съюз*, Европейски индустриален и банков комитет, 13.12.2005 г., който потвърди, че независимо че придържането и прилагането на кодекса на някои пазари е близо до 100%, на други пазари положението е по-малко задоволително, и *Наблюдение на промените и ефективността на доброволния етичен кодекс относно преддоговорна информация за жилищни кредити*, Институт за финансови услуги, 17.6.2003 г.

¹² *Окончателен доклад относно ипотечната индустрия и диалога с потребителя*, 20.12.2006 г.

¹³ Най-вече по отношение на предупрежденията за рискове и кредитите в чужда валута.

Насърчаване на отговорното отпускане на кредити и заемане

Комисията смята, че в интерес на всички заинтересовани страни (потребители, инвеститори, акционери на предоставящия кредити и т.н.т.), от предоставящите ипотечни кредити и посредниците трябва да се изисква да оценят адекватно, с всички подходящи средства, кредитоспособността на кредитополучателите преди да им отпуснат ипотечен кредит. Трябва също да се гарантира, че предоставящите ипотечни кредити не са дискриминирани при достъпа до кредитните регистри зад граница и че движението на кредитни данни протича гладко, в пълно съответствие с правилата за защита на данните в ЕС.

Комисията счита, че предоставящите ипотечни кредити трябва да предоставят пълна информация и адекватни обяснения на потребителя, така че последният да направи добре информиран избор, но не трябва да бъдат правно задължени да осигуряват съвети. Задължителният характер на консултациите може да има отрицателен ефект върху цените на ипотеките и да ограничи гамата от продукти на разположение на потребителите, тъй като предоставящите ипотечни кредити естествено ще предоставят съвети относно своята собствена гама от продукти. Консултации трябва по-скоро да се предоставят, при поискване от страна на потребителя, от независими консултанти или от предоставящия кредита. Все пак когато се предоставя консултация, тя трябва да е в съответствие с принципите на високо качество. В този контекст е от съществено значение потребителите да имат достъп до обективен съвет, основан на техния индивидуален профил и съобразен със сложността на продуктите и съпътстващите рискове. Много е важно също потребителите да предоставят пълна и точна информация на консултанта.

През 2008 г. Комисията ще:

- се допита до всички заинтересовани страни за създаването на стандарти за висококачествени консултации;
- разгледа до каква степен разпоредбите относно недискриминационния трансграничен достъп до кредитните регистри и задължението да се обяснява, съдържащи се в предложената директива относно потребителския кредит, могат да бъдат приложени за ипотечния кредит;
- проучи средствата за по-нататъшно увеличаване на отговорността на предоставящите кредити, като направи изводите от кризата с рисковото кредитиране в САЩ;
- оцени разходите и ползите от различните възможни политики.

С цел да подпомогне Комисията с изготвянето на адекватни мерки за подобряване на достъпа, сравнимостта и пълнотата на кредитните данни, ще бъде създадена **експертна група по кредитна история** през 2008 г.

Подобряването на финансовата грамотност на потребителите също може да им помогне да оценят най-добрите продукти и услуги за техните индивидуални нужди. **В съобщението относно финансовото ограмотяване**, публикувано успоредно с настоящата бяла книга, се заявява подкрепата на Комисията за осигуряването на висококачествено финансово ограмотяване в ЕС.

Комисията смята, че всички въпроси на приложното право относно ипотечните договори трябва да се разгледат в рамките на Регламент 'Рим I', неотдавна одобрен от Съвета и Европейския парламент. По отношение на законите за обезпеченията при ипотечните кредити, Комисията не вижда причина да се отклони от добре установения принцип, че се прилага законът на държавата, в която се намира собствеността.

4.2. Оценка, земеделски регистри и процедури за налагане на възбрана

Комисията счита, че държавите-членки трябва да подобрят ефективността на своите процедури за принудителни продажби и регистриране на земята. Тези фактори увеличават разходите от дейността на предоставящите ипотечни кредити, повишават несигурността на инвеститорите относно качеството на съответните гаранции и вдигат разходите за рефинансиране, намалявайки ефикасността на съществуващите доставчици и възпират навлизането на пазара.

Комисията ще публикува редовно обновявани '**оценки на състоянието**', представящи обективна информация за разходите и продължителността на процедурите за регистриране на земята и налагане на възбрана във всички държави-членки.

През 2008 г. Комисията, при условие, че се направи подходяща оценка на въздействието, ще представи **препоръка**. Тази препоръка по-специално ще:

- покани държавите-членки да гарантират, че техните процедури за налагане на възбрана се извършват в разумни срокове и с разумни разходи и че техните земеделски регистри са достъпни по интернет;
- насърчи държавите-членки да се включат в EULIS¹⁴, проект който е финансиран от програмата „eContent“ на Комисията;
- покани държавите-членки да въведат по-голяма прозрачност и надеждност в своите земеделски регистри, по-специално по отношение на скрити разходи;
- покани държавите-членки да улеснят използването на чуждестранни доклади за оценяване и да насърчат използването на надеждни стандарти за оценяване.

4.3. Политика срещу нарушения

Комисията ще продължи да прилага здрава политика срещу нарушения. По-специално през 2008 г. Комисията ще разследва дали:

- някои от националните правила, които създават пречки пред движението на кредитни данни, или пречат на кредитните агенции да предлагат услуги, представляват нарушение на Договора без да се засягат правилата за защита на данните в ЕС;

¹⁴ Европейска асоциация по поземлените регистри (EULIS), в която в момента има десет участници, цели да осигури удобен трансграничен достъп по интернет до информацията относно собствеността на земята и свързаните интереси (www.eulis.org)

- забраната за включване на чуждестранни ипотечни кредити от ЕС в гарантирани фондове за обезпечени облигации, която понастоящем съществува в някои държави-членки, е съвместима със свободното движение на капитали и със свободата на предоставяне на услуги.

4.4. Продължение на работата на експертната група по ипотечно финансиране

Предвид целта за повишаване на ефикасността на пазарите за ипотечно финансиране в ЕС, Комисията планира да продължи своя анализ на същността, причините и важността на проблемите, посочени и от експертната група по ипотечно финансиране¹⁵, и от работната група по секюритизация към Европейската адвокатска група за финансови пазари (European Financial Markets Lawyers Group)¹⁶. При това Комисията ще вземе под внимание неотдавнашните развития на пазарите за рисков кредитиране, сложността и хоризонталния обхват на установените пречки, както и многобройните последици за всички заинтересовани страни.

По-специално Комисията ще разгледа:

- пазарните практики и стандартите за ограничаване на риска при управлението на риска от несъответстваща ликвидност, появяваща се например при използването на краткосрочно финансиране на дългосрочни ипотечни кредити, особено за способността за устойчивост при трудни условия на пазара;
- Това, което може да подтикне предоставящите ипотечни кредити да махнат риска от счетоводния баланс;
- стандартите за ограничаване на риска и прозрачността на банките при извършването на трансакции по секюритизация, които са пряко или косвено свързани с ипотечен кредит;
- дали са нужни по-нататъшни мерки за подобряване на прозрачността от гледната точка на крайните инвеститори.

Комисията очаква пазарът да даде подходящи и бързи отговори на въпросите, повдигнати от Съвета по икономически и финансови въпроси от 9 октомври 2007 г., по-специално на въпросите за прозрачност и оценка на сложните финансови инструменти.

В зависимост от бъдещите развития на финансовите пазари, може да бъде предвидено създаването на **експертна група по секюритизация** с цел да се развие подходяща хоризонтална политика в отговор на комплексните предизвикателства на секюритизацията.

¹⁵ Доклад на експертната група по ипотечно финансиране, 22.12.2006 г.

¹⁶ Правни пречки пред трансграничната секюритизация в ЕС, Европейска адвокатска група за финансови пазари, работна група по секюритизация, 7.5.2007 г.

4.5. По-нататъшни изследвания

Както бе обявено в Зелената книга за финансовите услуги на дребно¹⁷ Комисията понастоящем:

- разглежда ролята и регулирането на **небанковите институции** на пазарите за ипотечни кредити в ЕС, за да оцени дали е нужно подходящо действие на равнище на Общността. Ще бъде проведено изследване и резултатите ще са готови през 2008 г. Комисията е по принцип склонна да се допуснат небанкови институции да участват в бизнеса с ипотечни кредити, но счита за изключително важно да не се нарушат по никакъв начин отговорното кредитиране, финансовата стабилност и ефикасното наблюдение.
- разглежда националните регулаторни рамки, съгласно които продуктите за **финансиране срещу собственост** се пускат на пазара с цел да се оцени дали е оправдано действие на равнище на Общността. Ще бъде проведено също изследване на схемите за финансиране срещу собственост и резултатите ще са готови през 2008 г. Приемайки потенциалната икономическа роля на продуктите за финансиране срещу собственост (като 'обърнати ипотeki'), Комисията също така е наясно, че съществуват потенциални рискове свързани с тези продукти.

В своето съобщение относно единния пазар на Европа през 21-ви век, публикувано през ноември 2007 г.¹⁸, Комисията обяви намерението си да разследва **обвързването и други недобросъвестните практики** при кредит, сметки, плащания и застраховки, за да измери тяхното въздействие върху мобилността. Целта на Комисията е да разработи хоризонтална инициатива по отношение на недобросъвестни търговски практики в областта на финансовите услуги на дребно, включително ипотечния кредит.

Ограниченията, свързани с лихвените проценти (напр. правила против лихварството, определяне на граници на вариране на лихвения процент, забрана на сложни лихви и т.н.т.), които действат в някои държави-членки, могат да предотвратят трансграничното движение на някои продукти. Последствията от тях за разнообразието и трансграничния бизнес трябва да бъдат грижливо сравнени с факта, че те могат да изпълняват важна социална и за защита на потребителите роля, и че действат в ограничен брой държави-членки. На тази основа Комисията ще публикува хоризонтално изследване през 2010 г., оценяващо въздействието на тези правила върху единния пазар, в светлината на техните цели.

¹⁷ COM(2007) 226, 30.4.2007 г.

¹⁸ COM(2007) 724, 20.11.2007 г. и SEC(2007) 1520, 20.11.2007 г.

5. ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Настоящата бяла книга установи пакет от пропорционални мерки с цел да увеличи конкурентоспособността и ефикасността на ипотечните пазари в ЕС, което ще донесе равни ползи на потребителите, предоставящите ипотечни кредити и инвеститорите. Предвид важността на ипотечния кредит за гражданите на ЕС и на икономиката като цяло беше възприет подход, основан на доказателства. Макар че неотдашните събития на глобалните ипотечни пазари потвърдиха, че предложеният подход е подходящ, те позволиха да се установят областите, в които са нужни допълнителни усилия. Комисията възнамерява да предприеме бързи действия с всички заинтересовани страни, за да завърши своята оценка на различните възможни политики.

За да бъдат ефикасни, всички предложени мерки трябва да докажат, че ще създадат нови възможности за предоставящите ипотечни кредити за достъп до други пазари и за започване на трансгранична дейност. Те трябва също да покажат, че правят възможен един по-ефикасен процес при ипотечните кредити, с икономии от мащаба и обхвата, който да намали разходите. Очакваните ползи трябва да бъдат претеглени срещу възможните разходи от тези мерки.

Извършената досега работа посочва, че могат да бъдат очаквани значителни ползи от по-нататъшни действия в някои от областите, установени в настоящата бяла книга. Много от мерките за подобряване на ефективността и конкурентоспособността на трансграничното ипотечно кредитиране, както върху първичните, така и върху вторичните пазари, биха довели също до увеличаване на разнообразието на продуктите и потенциално до по-ниски цени за потребителите. Бялата книга установи важността на добрата информация, отговорното кредитиране и заемане и съветите с високо качество за потребителите, за да се гарантира, че те ще купят най-добрия продукт за своите нужди. Потребителите трябва също да се възползват от усилията за подобряване на мобилността на клиентите чрез увеличена прозрачност и намалено обвързване на продажбите.

В общи линии, рискът за инвеститорите ще бъде по-нисък при инвестиции в продукти, обезпечени с вземания от ипотечни кредити, при увеличаване на пазарната прозрачност, сигурността за възстановителната стойност на инвестицията си, както и при по-широка гама от инвестиционни възможности като резултат от едно увеличено разнообразие на продукти на първичните и вторичните пазари.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Основни задачи и дейности, обявени в бялата книга

| Да се изпълни до | Действия |
|------------------|---|
| 2008 | Изготвяне на оценка на въздействието върху предсрочното погасяване, предоговорната информация, годишния процент на разходите, достъпа до кредитните регистри, оценката на кредитоспособността и стандартите за съвети и консултации със заинтересованите страни относно предсрочното погасяване |
| 2008 | Проучване сред потребителите на ревизирано резюме на Европейската стандартизирана информация |
| 2008 | Създаване на експертна група по кредитна история |
| 2008 | Публикуване на изследване за ролята на и правилата за небанковите институции на пазарите на ипотечни кредити в ЕС |
| 2008 | Публикуване на изследване относно финансирането срещу собственост |
| 2008 | Възможно създаване на експертна група по секюритизация |
| 2008 | Разглеждане на изключването на чуждестранни ипотечни кредити от ЕС от гарантирани фондове за обезпечени облигации и други аспекти от функционирането на ипотечните пазари от гледна точка на свободното движение на капитали, гарантирано от Договора за ЕС |
| 2008 | Публикуване на изследване относно обвързването и други недобросъвестни практики при кредит, сметки, плащания и застраховки |
| 2008 | Представяне на препоръка за регистрирането на земя, налагане на възбрана и оценка на собствеността |
| 2008-2009 | Публикуване на оценки на състоянието за разходите и продължителността на процедурите за регистриране на земята и налагане на възбрана |
| 2010 | Публикуване на изследване, оценяващо нуждата и обосновката на ограниченията на лихвените проценти (напр. против лихварството, правила за вариране на лихвения процент и за сложната лихва) в сравнение с тяхното въздействие върху единния пазар |