

DIRECTIVA CREDITULUI IPOTECAR (2014/17/UE)

Bucharest
March 16th, 2015

Nevoia unui dialog institutional real

Principalele acte normative europene in materia de consumer finance care urmeaza sa fie implementate de Romania in viitorul apropiat:

❑ **Directiva 2013/11/UE privind Solutionarea Alternativa a Litigiilor (Iulie 2015)**

❑ **Directiva 2014/17/UE privind contractele de credit oferite consumatorilor pentru bunuri imobile rezidentiale (Martie 2016)**

❑ **Directiva 2014/92/UE privind comparabilitatea comisioanelor aferente conturilor de plăți, schimbarea conturilor de plăți și accesul la conturile de plăți cu servicii de bază (Sep 2016)**

- Este necesar un dialog real intre toate partile implicate si solutii echilibrate, care sa elimine dihotomia actuala prestatori de servicii vs consumatori si sa asigure dezvoltarea armonioasa, solida si bazata pe incredere a pietei de servicii bancare
- Un dialog real se poate realiza prin acordarea unui timp rezonabil de consultare, organizarea de dezbateri si de sesiuni de lucru tehnice in care sa se discute argumentat fiecare element al propunerilor legislative

Directiva Creditului Ipotecar (2014/17/UE) - imagine de ansamblu

- Obiective:

- ❖ Asigura implementarea unor **reguli de creditare responsabila**, atat din perspectiva creditorilor cat si a imprumutatilor;
 - ❖ Stabileste un prim set de masuri pentru **crearea unei piete unice a creditului ipotecar**;
 - ❖ Asigura un **nivel ridicat de protectie a consumatorilor** care incheie contracte pentru bunuri imobile
- **Credite in scop: credite pentru consumatori garantate prin ipoteca sau legate in alt mod de bunuri imobile rezidentiale**
- **Intrare in vigoare: 20.03.2014 / Termen de implementare: 21.03.2016**

O parte dintre principiile regasite in cadrul Directivei 2014/17 au fost implementate in Romania prin intermediul OUG 50/2010, prin extinderea prevederilor privind creditele de consum si la creditele ipotecare

Directiva Creditului Ipotecar - principalele arii reglementate

- **Educatia financiara a consumatorilor**
- **Conditii aplicabile creditorilor, intermediarilor si reprezentatilor desemnati**
 - Politica de remunerare
 - Cerinte in materie de cunostinte si competente ale personalului
- **Informatii si practici preliminare incheierii contractelor de credit**
 - Informarea consumatorilor / publicitate
 - Servicii de consiliere
- **Dobanda Anuala Efectiva**
- **Imprumuturi in moneda straina**
- **Credite cu rata variabila a dobanzii**
- **Evaluarea bonitatii clientilor**
- **Evaluarea bunurilor in garantie**
- **Buna executare a contractelor de credit**
 - Informatii privind modificari ale ratei dobanzii
 - Rambursarea anticipata
 - Arierate si Executare silita
 - Cesiunea de drepturi
- **Intermediarii de credit si reprezentantii desemnati**
- **Autoritati competente**

Directiva Creditului Ipotecar – Observatii / Puncte de discutie

- 1. Aplicarea prevederilor Legii de transpunere la stocul contractelor active la data intrarii in vigoare** - contravine prevederilor Directivei, care au in vedere acest lucru tocmai datorita inexistentei lichiditatilor necesare a asigura conversia in masa a portofoliilor denominate in moneda straina si evitarea riscului de devalorizare puternica a monedei nationale, odata ce conversia in masa ar fi efectuata
- 2. Obligatia creditorului de reducere a costurilor de creditare cu cel putin 10% in situatia variatiei cu mai mult de 20% a cursului valutar** - practic, reprezinta un hedging fara cost, intregul risc valutar contractual fiind transferat creditorului
- 3. Limitarea dreptului creditorului de a-si recupera integral creanta in situatia executarii silite a ipotecii** - situatie net defavorabila creditorului ipotecar fata de un creditor obisnuit
- 4. Limitarea la max 6 luni a perioadei de declarare a scadentei anticipate si a procedurii de executare silite** - in detrimentul clientului

Directiva Creditului Ipotecar – Observatii / Puncte de discutie (ctd)

5. **Alinierea definitiei monedei alternative** pentru conversia creditelor in moneda straina **la prevederile Directivei Europene:**
 - moneda in care consumatorul isi primeste veniturile
 - moneda tarii de resedinta la momentul incheierii contractului / initierii solicitarii de conversie, conditionat de existenta respectivei valute in oferta curenta a bancii respective
6. **Stabilirea ratei de conversie la cursul de schimb anuntat de BNR** – modificare in ‘rata de schimb a pietei’
7. **Realizarea conversiei fara niciun cost pentru consumator** – modificare in sensul neaplicarii unui comision de conversie perceput de catre banca
8. **Limitarea nivelului dobanzii curente la o valoare fixa (15%)** – intra in contradictie cu obligatia bancii de a defini rata de dobanda variabila printr-o formula legata de un indice variabil

Directiva Creditului Ipotecar – Concluzii

- ❖ Inițiativa necesară și benefică pentru întregul sector al creditelor ipotecare
- ❖ Asigurarea unui înalt nivel de protecție a consumatorilor
- ❖ Oportunitate pentru implementarea unor standarde armonizate de transparență și calitate a servicii în industria bancară



Restabilire a încrederii între consumatori și creditori

Condiții de succes:

- ✓ **DIALOG** transparent și constructiv între ANPC, asociațiile private reprezentative de protecție a consumatorilor și creditori / intermediari de credite
- ✓ **Asumarea** de către comunitatea bancară a **erorilor** din abordarea curentă și **dorința de a le corecta**
- ✓ Construcția relației banca – client pe baze transparente, echitabile, urmărind **nevoile reale ale clienților și satisfacția acestora.**