



CGRE
Club de Gestión
de Riesgos de España

El 1% de las hipotecas concedidas en 2014 ya está en proceso de embargo

La mejora económica ha frenado el brote, antes a raudales, de nuevos impagos crediticios, pero muchas familias continúan ahogadas hasta el punto de que más del 1 por ciento de las hipotecas que se ejecutan ahora se otorgaron apenas un año antes. Que no corra ni doce meses desde su concesión evidencia que las cuotas dejaron de repagarse casi al instante, puesto que deben acumularse tres fallidos seguidos antes de que la maquinaria se ponga en marcha en el banco y la fase ejecutoria llega cuando fracasa los intentos de recobro y renegociación.

La cifra procede de las estadísticas del Instituto Nacional de Estadística (INE). De los préstamos para financiación de vivienda, donde se iniciaron el procedimiento entre enero y septiembre de 2015, un 1% fueron inscritos en 2014.

Las añadas de operaciones con más fracaso fueron entre 2006 y 2008 -el 20,3% de los préstamos ejecutados ahora se firmaron en el ejercicio 2007-. Esta concentración no es casual. Coincide con el mayor auge en la firma de operaciones y donde la competencia entre entidades para acumular negocio era tan rabiosa que se relajaron precios y condiciones.

No era difícil encontrar quien financiaba el cien por cien del valor de tasación, siendo el consejo más ortodoxo no rebasar el 80, e incluso se prestaba mayor importe si el cliente lo pedía para amueblar el piso o renovar, de paso, el coche. Y, en precio, de entonces son las hipotecas con diferenciales medios del 0,5 sobre el euríbor -algunas ofertas bajaron al 0,3 y 0,17%-, por las que ahora teme la banca dejar de ganar hasta esa diferencia, devorada por un euríbor en terreno negativo.

Un 28% son de 2006 y 2007

La crisis golpea y las hipotecas concedidas con menor precaución y salvaguardas, y apurando para el cobro las nóminas del hogar entran en riesgo de impago. La situación se agrava cuando, tras años de esfuerzos, el valor del piso en nada se parece al préstamo.

Más sorprendente es que las nuevas operaciones fracasen, puesto que la financiación ha sido con cuentagotas y la banca, aprendida la dolorosa lección del crash inmobiliario, extrema el estudio de capacidad de pago del cliente. Y, por ende, las ofertas de catálogo han impuesto en los últimos años altos umbrales de ingresos para poder ser hipotecable, bajado el porcentaje del valor de tasación del inmueble financiable -salvo para pisos desposeídos en balances que los bancos necesitan desalojar- y exigido, mucho más que antes, la existencia de uno o varios avalistas.

Las hipotecas cerradas en 2014 y en proceso de ejecución suponen un 0,06% de las concedidas ese año. El peso es testimonial en sí mismo, aunque significativo en comparación con el 0,19 alcanzado en 2007, porque aquel fue uno de los años récord en firmas con millones de operaciones frente a la baja concesión actual.

Una ejecución hipotecaria no presupone el desalojo, con el desahucio. Un procedimiento puede dar lugar además a varias certificaciones por ejecución, aunque el INE procura depurar al máximo los datos recabados por el Colegio de Registradores de la Propiedad.

Sus estadísticas revelan que la incidencia no ha caído de las 15.000 al trimestre y se abren unos 160 procesos de ejecuciones cada día. Durante la crisis, la banca ha promovido la reordenación de la deuda y dado facilidades al cliente para evitar que pierda una vivienda que luego deben colocar. En la actualidad, se renegocian menos de la mitad de operaciones que en el pico. Entre enero y septiembre de 2015 se registraron 168.549 hipotecas con cambios frente a 531.6190 de 2009. Fruto del desplome del negocio y la cartera, pero también de la mejora de la situación general de los hogares.

Fuente: <http://www.economista.es/vivienda/noticias/7367319/02/16/EI-1-de-las-hipotecas-concedidas-en-2014-ya-esta-en-proceso-de-embargo.html>

www.clubgestionriesgos.org

+34 627 566 589

info@clubgestionriesgos.org