



Bankia y Sabadell, los más morosos en las hipotecas de las familias

La morosidad de las hipotecas de particulares para la compra de vivienda baja, pese a que el crédito de este segmento sigue cayendo.

Hubo un momento, en el punto álgido de la crisis, en el que algunas voces empezaron a llamar la atención sobre la subida de la morosidad de las hipotecas para vivienda de las familias españolas. Esta ratio tocó sus máximos en el primer trimestre de 2014 cuando, según los datos de sector que proporciona el Banco de España, alcanzó el 6,3%. La subida de este trimestre estuvo relacionada con el endurecimiento de los criterios para el tratamiento de las refinanciaciones que impuso el Banco de España.

En todo momento, los banqueros fueron casi unánimes en asegurar que estos préstamos no se transformarían en un nuevo problema gordo para los bancos españoles. Los bancos nunca dejaron de defender que el nudo de la cuestión en España no era otro que el crédito a promotores cuya morosidad llegó a tocar el 38%.

El tiempo parece haberles dado la razón. Desde entonces, la morosidad hipotecaria del sistema no hizo sino reducirse y al cierre de 2015 había bajado ya al 4,8%. La mora del ladrillo, a la misma fecha, estaba en el 27,5%,

Con todo, los impagos hipotecarios no han dejado de suponer un gran quebradero de cabeza para los bancos a lo largo de la crisis, especialmente por los problemas reputacionales que se han derivado de los desahucios llevados a cabo. Las entidades han tenido que ponerse las pilas para lavar su imagen ante el creciente descontento de la opinión pública. La mayoría se han adherido al Código de Buenas Prácticas promovido por el Gobierno y han aportado pisos al Fondo Social de Viviendas, aunque el estigma sobre el conjunto del sistema permanece.

La situación de cada uno

Los excesos hipotecarios fueron bastantes comunes en la época de la burbuja. La concesión de hipotecas con loan to value (porcentaje del préstamo sobre el valor de la vivienda) superiores al 80% -e incluso al 100%- estaba al orden del día; las tasaciones de los inmuebles eran, por lo menos optimistas; se daban créditos a clientes con trabajos precarios e incluso, en algunos casos, se llegaban a aceptar por buenos en "B".

No obstante, no todas las entidades se han visto igualmente afectadas por la subida de los impagos en este segmento. Bankia sigue siendo el banco que más mora hipotecaria tiene entre los analizados (los principales que habían presentado la Memoria anual a la fecha de cierre de este artículo), aunque el año pasado fue también el que más la redujo. A lo largo de 2015 su ratio bajó 2,5 puntos porcentuales y se situó en el 6,8%,

Cabe recordar que Bankia nació la unión de dos de las cajas que más despropósitos cometieron con las hipotecas de particulares: Caja Madrid (que entre otras cosas se especializó en financiar los pisos de los inmigrantes) y Bancaja (que agigantó su balance con las hipotecas para compra de segunda vivienda en la playa).

Otra de las antiguas cajas que se distinguió por su desmentido crecimiento hipotecario fue la CAM. No acaso Sabadell, que la adquirió en subasta en 2012, segundo banco en el ranking de morosidad hipotecaria, con un 6,7%. Cabe recordar que el banco que preside Josep Oliu cuenta con un Esquema de Protección de Activos (EPA) que cubre parte de las eventuales pérdidas que afloran en los balances de CAM.

Por el contrario, el banco menos moroso es Bankinter, que suele ostentar las mejores ratio de mora en todos los segmentos de negocio. En este caso, la ratio de dudosa de la entidad es apenas del 2,3%, tras un repunte de un punto básico en 2015. Ibercaja Banco, CaixaBank y, en menor medida, Popular, también están por debajo del promedio de morosidad en las hipotecas para viviendas.

El futuro

Los expertos insisten en recordar que la lentitud de la reducción de la morosidad se debe, en buena medida, al fuerte proceso de reducción de los saldos hipotecarios. Es decir, los activos morosos bajan, pero el crédito también lo hace. Desde el pico alcanzado a principios de 2014, los impagos hipotecarios han bajado en casi 10.000 millones de euros; en el mismo intervalo, la caída del crédito roza los 40.000 millones.



Además, la recuperación económica favorece que no entren nuevos préstamos en situación de impago, pero el efecto sobre la recuperación de créditos ya morosos es más reducido. "Si has estado cinco meses sin pagar tu hipoteca, aunque vuelves a encontrar trabajo difícilmente puedes ponerte al día con los pagos, así que, aunque vuelvas a pagar o encuentre una solución con el banco, el crédito se sigue considerando moroso", explica una fuente del sector.

Fuente: <http://www.expansion.com/empresas/banca/2016/03/27/56ebb81422601d234f8b45df.html>