



**CGRE**  
Club de Gestión  
de Riesgos de España

## Las hipotecas de alto riesgo de la banca aumentan un 25% y superan los 22.500 millones

La morosidad de las hipotecas que financian más del 100% del valor del inmueble roza el 29%.

Tras el estallido de la burbuja inmobiliaria, los bancos españoles volvieron a la ortodoxia en lo que a la concesión de hipotecas se refiere: el crédito concedido, por lo general, no tiene que superar el 80% del valor de la tasación del bien adquirido (o del precio de la compraventa), lo que se conoce comúnmente como *loan to value*.

Las hipotecas que no respeten esta regla, es decir, aquellas cuyo *loan to value* supera el 80%, se consideran de riesgo. Y cuando esta ratio supera el 100%, entonces el préstamo es de alto riesgo.

Al cierre del pasado año, las principales entidades españolas tenían en sus balances 22.533 millones de hipotecas de alto riesgo, una cifra que ha aumentado casi el 25% en el último año, de acuerdo con los datos de las Memorias Anuales de estos bancos. La ratio de morosidad de estos créditos para los doce bancos examinados (los que habían presentado su Informe Anual al cierre de este artículo) cerró el año en el 28,6%. Pese al ligero descenso frente a 2014, cuando la mora estaba en el 31,9%, esta ratio multiplica por más de ocho veces la que afecta a las hipotecas no de riesgo, que está en el 3,4%.

A su vez, las hipotecas con un *loan to value* comprendido entre el 80% y el 100% de estas mismas entidades sumaban a cierre de año 41.951 millones frente a los 49.625 millones del anterior ejercicio. También en este caso, la morosidad es mucho más elevada que en el resto de hipotecas, concretamente, del 11,9%. Para poner en contexto el volumen que ocupan en los balances estos créditos con más riesgo, cabe recordar que el resto de hipotecas concedidas por estas entidades suman un total de 379.314 millones.

### Reglas y excepciones

Los bancos aseguran que en la actualidad prácticamente no se conceden hipotecas de riesgo, aunque reconocen que hay excepciones. La más común se produce cuando los bancos financian pisos propios, esos que tienen en balance por canjes de deuda por activos o por impagos de particulares. En estos casos, al menos cuando se trata de una compra para primera vivienda, lo normal es que la entidad esté dispuesta a financiar el importe total de la compra, siempre y cuando los otros criterios de riesgo estén dentro de los límites que se fija cada banco.

También puede ocurrir que se conceda este tipo de financiación para pisos de terceros, pero en ocasiones muy contadas y, casi siempre, pidiendo al cliente otro tipo de garantía, como el aval de una tercera persona. Desde una entidad explican que se hace, a veces, con hijos de buenos clientes, cuando los padres están dispuestos a ser avalistas.

Las entidades que más han visto crecer el volumen de sus hipotecas con un *loan to value* superior al 100% han sido Santander y Popular. Por el lado opuesto, Kutxabank, Ibercaja y Bankia son las que más las han reducido.

**Fuente:** <http://www.expansion.com/empresas/banca/2016/04/12/570b797446163f55728b45da.html>