

Las hipotecas de 'alto riesgo', para rentas medias y vivienda habitual

El Banco de España ha constatado que vuelven a repuntar las conocidas como hipotecas de **alto riesgo**, aquellas concedidas por **más del 80% del valor de tasación del inmueble**. El perfil tipo de los destinatarios de estos créditos es de dos titulares de edades entre los 36 y 50 años, con rentas de 24.000 a 70.000 euros y que adquieren su vivienda habitual.

Durante el pasado boom inmobiliario las conocidas como hipotecas de *alto riesgo*, aquellas que se otorgaban por más del 80% del valor de tasación de la vivienda **provocaron más de una quiebra** a algunas familias titulares de estos préstamos y, por ende, costaron **mucho dinero en provisiones** a los bancos que las concedieron y vieron que tendrían serias dificultades para cobrarlas. Por este motivo, y aunque entonces tampoco eran del agrado del Banco de España, tras el crac de la burbuja, **su concesión se limitó a casos muy extraordinarios**.

Los bancos siempre han querido dejar claro que no son partidarios de esta clase de hipotecas por los **mayores riesgos** que conllevan (si el inmueble se deprecia y la deuda que pesa sobre él está próxima al 100% del valor de tasación, ni vendiendo la casa se recupera el importe del crédito).

Pero lo cierto es que la estadística que elabora el supervisor demuestra que siempre ha habido un porcentaje del nuevo préstamo que ha superado ese 80% de loan to value, por su significado en inglés. Es más, la serie histórica que publica el **Banco de España** desde 2004 demuestra que de todo el nuevo crédito hipotecario, los préstamos por más del 80% del valor de tasación del inmueble nunca representaron menos del 10% (alcanzado en 2008), y en 2006, en plena vorágine del ladrillo, llegaron a superar el 18%.

Es decir, que cuando nadie sospechaba las consecuencias que acarrearía el estallido de la crisis, casi una de cada cinco hipotecas **superaba los límites de la prudencia marcados por el regulador**. El último dato disponible, correspondiente al primer trimestre de este año, estima que después de varios trimestres de haberse movido entre el 13% y el 14% del nuevo crédito, estas hipotecas volvieron a repuntar hasta el 15,3%. Si ahora los controles se han vuelto más férreos, tal y como reconocen fuentes del sector financiero, ¿quiénes son los titulares de esos préstamos hipotecarios de alto riesgo?

Después de haber consultado a las principales entidades del país, el perfil tipo de quiénes son los destinatarios de esta clase de hipotecas coincide en rasgos generales. Todos los bancos aseguran que son muy restrictivos con esta clase de préstamos y advierten: **"no tienen por qué ser perceptores de rentas muy altas"**. Eso sí, una de las grandes entidades del país explica que como su red de oficinas no tiene capacidad para autorizar estas operaciones, en estos momentos deben pasar por el departamento de riesgos con carácter individual.

Plus solvencia

Otros bancos consultados concretan que casi la mitad de quienes suscriben estos créditos perciben rentas **entre 24.000 y 70.000 euros**, la banda de edad en la que se sitúan es entre 36 y 50 años, el 85% solicita la financiación para adquirir su vivienda habitual, mientras el 15% restante desea comprar una segunda residencia. Entre quienes utilizan una de estas hipotecas para financiar su primera vivienda, **el 78% se decanta por una casa usada** y el 22% por una de nueva construcción.

Estas cifras son fiel reflejo de lo que está pasando en el mercado en la actualidad: fuerte impulso de las ventas de los inmuebles de segunda mano frente a los nuevos, cada vez más escasos después del **parón de la construcción** registrado durante la crisis. También tiene mucha más relevancia la vivienda usada entre el 15% que compra su segunda casa (en el 90% de las operaciones) con estos créditos.

Otro dato importante es que en torno al 60% de los casos, el préstamo se concede a dos titulares. "A cambio de obtener esta financiación, se les suelen aplicar diferenciales al tipo de interés de referencia (normalmente el euríbor) más altos que en una hipoteca convencional", sostienen en otro banco. Y para preservar las garantías, se les exige un plus de solvencia, es decir, **la entidad no otorga el crédito si no tiene la certeza de que el titular tiene sobrada capacidad de pago**. Por último, más de la mitad de estas transacciones (en torno al 60%) se localizan en los denominados mercados maduros, de grandes urbes como Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla y Alicante.



CGRE
Club de Gestión
de Riesgos de España

En cualquier caso, todos los bancos consultados ponen especial énfasis en aclarar que los controles se han extremado y que en términos generales no se conceden hipotecas para primeras viviendas por más del 80% del valor del inmueble y del 70% si se trata de una segunda residencia.

La financiación vuelve de forma “más controlada”

Tal y como pronosticaron los máximos dirigentes de las principales entidades financieras del país cuando todos les reclamaban la reapertura del crédito, “los bancos volverán a su negocio, que no es otro que prestar dinero”.

Y así ha sido. De hecho, el incremento de las ventas de viviendas desde 2014 no puede entenderse sin el regreso de la financiación. Los expertos admiten que todavía existe margen para poder decir que la situación se ha normalizado, pero lo que más destacan es que se está volviendo a la normalidad de forma mucho “más controlada”. Las cifras sobre cómo son las nuevas hipotecas que se están concediendo en la actualidad lo ponen de manifiesto. Así, los años de bonanza del mercado inmobiliario hicieron que la relación media entre el montante del préstamo y el valor de tasación de la vivienda (deuda sobre valor del activo) fuese muy elevada, llegando a suponer de media el 65,3% en marzo de 2004.

A partir de 2007, registró una brusca caída, situándose en septiembre de 2009 en el mínimo de 55,4%. Actualmente, ha vuelto a repuntar hasta situarse en el 63,9% a finales del primer trimestre de este año. Los analistas no creen que ese incremento sea preocupante, aunque se esté acercando a los niveles máximos, “ya que ahora los criterios que se tienen en cuenta para aprobar la concesión de los créditos son más rigurosos en muchos casos”, aclaran en uno de los servicers líderes del mercado.

En cuanto al plazo de amortización al que se contratan las nuevas hipotecas, se mantiene estable en el entorno de los 22-23 años, considerado por el regulador y los expertos como razonable. Atrás quedan los préstamos concedidos a 30 y 40 años, con mayor coste para los titulares de los mismos, y mayor riesgo para la banca. “Esos plazos de amortización no volverán, ni por parte de las entidades, ni por parte de la ciudadanía, que ha visto el coste de endeudarse de por vida”, advierten en una consultora.

Fuente: http://cincodias.com/cincodias/2016/06/03/economia/1464978121_922619.html