

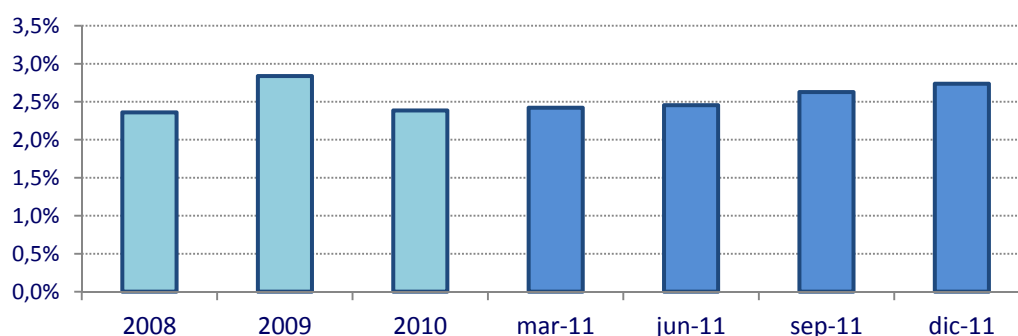
## LA MOROSIDAD EN EL CRÉDITO HIPOTECARIO A LOS HOGARES

Junio 2012

Nota del Presidente

Uno de los aspectos que genera mayor sensación de fortaleza en nuestro mercado hipotecario es el porcentaje de morosidad de la cartera de hogares, hoy en el 2,74%, porcentaje a todas luces de mucha calidad sobre todo si lo ponemos en relación con la dureza con la que se está manifestando la actual crisis económica.

**Gráfico 1. Evolución de la dudosidad del crédito hipotecario a hogares adquisición de vivienda:**

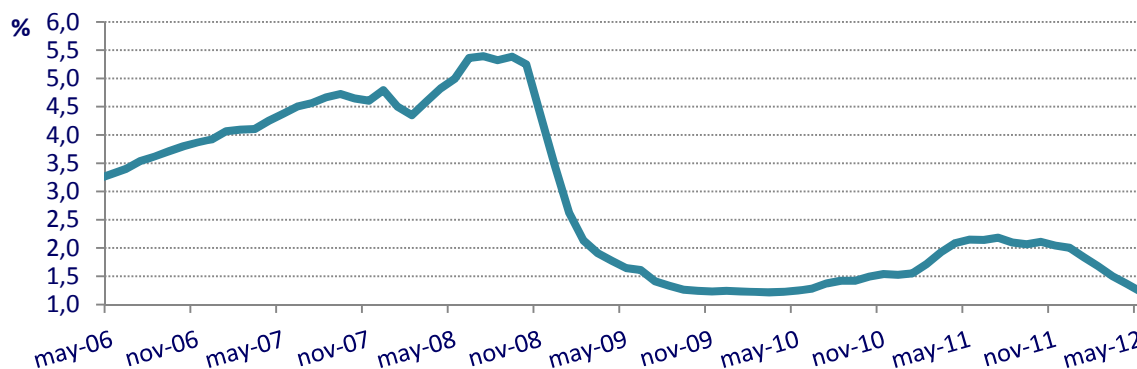


Fuente: BDE, elaboración propia

Esta situación de la morosidad no se corresponde con la casualidad, ni mucho menos con procesos "mágicos", sino más bien con algunos fundamentales muy sólidos sobre los que está construida nuestra cartera hipotecaria.

Antes de mencionar una relación de estos fundamentales, hay dos factores que han condicionado la trayectoria positiva de la morosidad: la evolución de los tipos de interés y la estructura del desempleo en relación al préstamo.

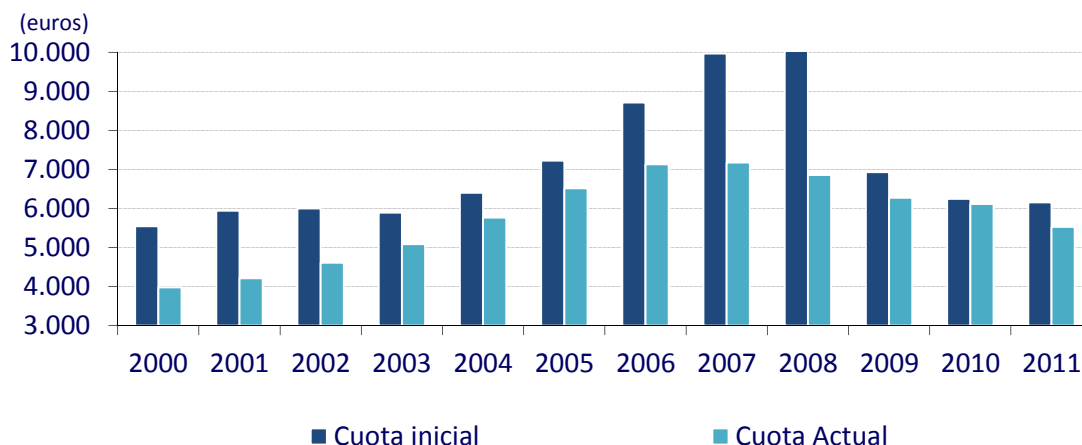
**Gráfico 2. Evolución reciente del Euribor hipotecario.**



Fuente: BDE, elaboración propia

Respecto del primero, tal y como se observa en el gráfico 3 a continuación, podemos decir que en términos medios prácticamente la totalidad de la cartera hipotecaria estaría afrontando actualmente cuotas inferiores a las del momento de la contratación, aspecto muy importante porque no solo ha permitido “generar” exceso de caja en una buena parte de los deudores hipotecarios, sino que además estos bajos niveles han posibilitado una mejor adecuación a la realidad económica en los procesos de renegociación crediticia.

**Gráfico 3. Evolución de la cuota hipotecaria media (inicial-actual) en función del año de contratación.**



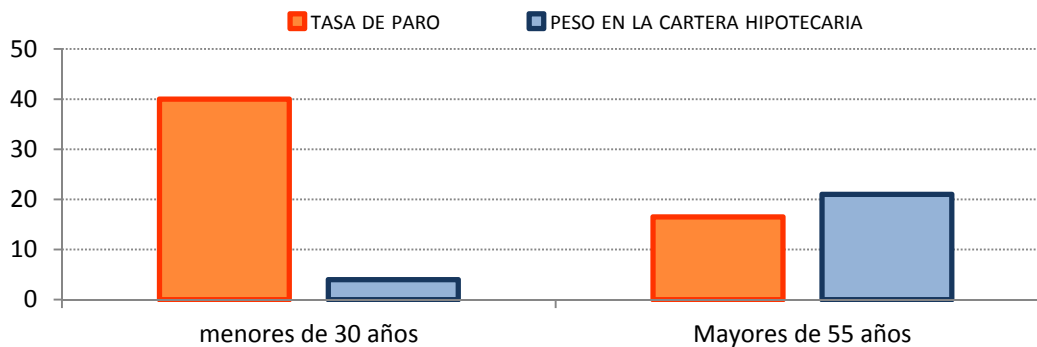
Fuente: BDE, elaboración propia.

Respecto del segundo, podemos decir que en cifras aproximadas **el porcentaje de parados que tienen contratado un préstamo hipotecario representa en torno a un 7-9% del total de préstamos hipotecarios contratados por hogares**, cifra comparativamente baja en relación a la tasa de paro nacional (24,4% a marzo 2012) y que define un impacto débil del desempleo en la morosidad. Hay distintos factores que explican esto:

- Por un lado, las personas que acceden a la compra de vivienda, responden a un perfil más consolidado de empleo (el impacto del desempleo aunque es estructural, ha afectado con mayor intensidad a los empleos más temporales, con menos antigüedad).
- Asimismo, los porcentajes de intervinientes múltiples (sean titulares o avalistas) en los préstamos hipotecarios están en porcentajes superiores al 90% y, por tanto, es muy frecuente que haya al menos un empleo entre titulares.
- Finalmente, la distribución de parados es divergente –en no pocos colectivos- de la de contratantes de hipoteca por tramos de edad. Esto se da especialmente en el tramo de *jóvenes menores de 30 años*, donde la tasa de paro se situaría en el entorno del 40%, pero que apenas representan un 4% del total de préstamos hipotecarios a los hogares de las entidades.

Algo similar ocurre en el colectivo de *mayores de 55 años* donde, a pesar de tener una importancia mayor en la cartera (aproximadamente el 21%), el impacto que pudiera tener el desempleo es menor debido a que se trata en su mayoría de préstamos que se encuentran próximos a su vencimiento y, por tanto, cuentan con unos porcentajes de capital pendiente respecto del inicial muy bajos.

**Gráfico 4. Comparación de la tasa de paro correspondiente a cada grupo de edad con el peso dentro de la cartera de préstamos hipotecarios de los clientes titulares de hipoteca que están dentro de ese rango de edad.**



Fuente: INE, AHE, elaboración propia

#### **FUNDAMENTALES:**

Los factores fundamentales mencionados, sobre los que está construida la cartera hipotecaria del sistema financiero español, tienen que ver con los procesos de administración y control de los riesgos crediticios y otros, más subjetivos, que apuntan a las características socioeconómicas de nuestro país.

- **Banca minorista**

Entre los primeros es importante entender que la actividad hipotecaria en España ha tenido que ver con el desarrollo de nuestra “banca minorista” y, en esta medida, la gran mayoría de las operaciones han tenido por finalidad la compra de una vivienda y una marcada orientación al cliente.

Todas las operaciones han tenido, en mayor o menor medida, un objetivo de vinculación (cuenta corriente, tarjetas, seguros, etc.) que han generado un alto nivel de proximidad a la clientela.

Esta proximidad ha potenciado en gran medida, la eficacia en la gestión de cobro de cuotas impagadas. Las entidades de crédito conocen a sus clientes y tienen relación personal con ellos.

Esta gestión de cobro está teniendo además dos instrumentos importantes:

- De una parte, la renegociación de préstamos con gran agilidad para adaptarlos a las nuevas situaciones socioeconómicas de los titulares, donde productos con características específicas y tipos de interés adecuados han contribuido a su éxito.
- De otra, la utilización de la dación en pago para acortar y rebajar el coste de los procesos de cobro. Práctica más significativa para el colectivo de inmigrantes.

Además, tal y como se ha comentado, hay otros factores que tienen que ver con cuestiones ligadas al modelo social de protección, condiciones de trabajo, apoyos familiares, etc. cuestiones muchas veces subjetivas pero de innegable eficacia en la gestión crediticia. Cabría resaltar las siguientes:

- **Apoyo presupuestario al desempleo**

Distintas fórmulas de cobertura con efectos en los colectivos perjudicados por el empleo. Los niveles de prestaciones de nuestra Seguridad Social son elevados en relación a los salarios y por un periodo largo de tiempo.

- **Avalistas**

Utilización con alguna frecuencia de esta figura, que aunque lo más habitual sea “avalista de garantía”, también ha funcionado como “avalista de reembolso”.

- **Economía sumergida**

No es mensurable, pero parece muy evidente que una parte nada despreciable de nuestra actividad económica discurre por caminos no controlados por la fiscalidad.

- **Apoyo familiar**

No es jurídicamente un avalista, pero es muy frecuente que la cohesión familiar (muy mediterránea y particularmente española) esté detrás de la solución de no pocas situaciones de impago. Padres y hermanos no solo “ayudan” al mantenimiento familiar, sino que también contribuyen financieramente al pago de las cuotas.

Con todo ello, debemos concluir que, aunque la dureza de la crisis económica le está afectando intensamente al ciudadano, no debemos dudar que la calidad de nuestro mercado hipotecario de particulares definido en términos de morosidad no es cuestión de “magia” sino que responde a factores estructurales que nos hacen confiar que, a pesar de las dificultades del empleo, la evolución futura no presentará síntomas de alarma.