

## Desahucios y dación en pago: estimación del impacto sobre el sistema bancario

María Romero\*

**Las nuevas medidas sobre el mercado hipotecario pretenden mitigar las tensiones sociales, pero si se quiere evitar el deterioro de los balances de las entidades bancarias solo algunas son viables.**

*Entre las recientes medidas anunciadas por el Gobierno relativas al mercado hipotecario destaca la paralización de los desahucios durante los dos próximos años para determinados colectivos especialmente vulnerables. Una estimación aproximada de su impacto sobre la morosidad muestra que el efecto es moderado. A modo de ejemplo, en un escenario relativamente pesimista se estima que podría elevar la tasa de morosidad en 0,65 puntos porcentuales. En cambio, otras medidas, como la introducción de una dación en pago universal y retroactiva propuesta en una iniciativa popular, tendrían un impacto considerable. Por ejemplo, si el 50% de los potenciales beneficiarios de esta medida se acogiesen a ella, se estima que la tasa de morosidad podría triplicarse.*

Aun cuando la crisis llegó más tarde a España que a la mayoría de los países desarrollados, lo hizo probablemente con mayor intensidad. Según los últimos datos de la EPA, correspondientes al 4T12, la tasa de paro ya supera el 26%, más de la mitad son parados de larga duración (1 año o más en esta situación) y el 3,7% de los hogares no recibe ningún tipo de ingreso.

La principal y más directa consecuencia de esta situación tan dramática, en un país con un alto nivel de endeudamiento de los hogares (el 23% de los hogares en 2008 tenía una deuda tres veces superior a sus ingresos anuales), es el preocupante aumento de las dificultades para

hacer frente al pago de las cuotas hipotecarias. Así, por ejemplo, según los datos del Consejo General del Poder Judicial, desde el inicio de la crisis y hasta el 3T12, el número de ejecuciones hipotecarias se ha elevado hasta las 417.000 unidades, mientras que el de desahucios y lanzamientos ha superado ya las 529.000<sup>1</sup> unidades, en el primer caso, y las 216.000 unidades, en el segundo<sup>2</sup>.

Ante esta situación, se ha planteado en las últimas semanas una serie de medidas para intentar paliar este problema. Entre las más relevantes y recientes, destacamos: i) la paralización de los desahucios durante los dos próximos años para ciudadanos en situación de vulnerabilidad y ii) la

\* AFI – Analistas Financieros Internacionales, S.A.

<sup>1</sup> Esta estadística se dejó de publicar en el 4T11 por la escasa fiabilidad del dato, puesto que muchos juzgados practican directamente el embargo sin que sea necesaria la intervención de los servicios comunes.

<sup>2</sup> Estas estadísticas no distinguen entre desahucios por no pagar la renta de alquiler o aquellos debidos al impago de cuotas hipotecarias. Tampoco si se trata de primera residencia o de otros tipo de propiedad. Por tanto, debemos ser prudentes con la interpretación.

aplicación de la dación en pago con carácter universal y retroactivo. El objeto de este artículo no es otro que el de estimar qué cantidad de hogares podrían acogerse a estas dos medidas, en el caso de que se aplicasen, y qué impacto tendrían sobre la morosidad hipotecaria y otras variables de negocio de las entidades de crédito.

## Estimación del impacto de la paralización de algunos desahucios

El Gobierno aprobó en noviembre el Real Decreto Ley 27/2012<sup>3</sup> de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios<sup>4</sup>. Además de crear un fondo social de viviendas propiedad de las entidades financieras que se pondrán en alquiler para aquellas familias que han sido desahuciadas, la decisión más importante ha sido la paralización de los desahucios durante los próximos dos años para aquellos deudores hipotecarios en situación de especial vulnerabilidad.

Para estimar el colectivo de hogares que podría acogerse a esta medida hemos recurrido a la información que proporciona la EPA a 4T12 relativa al número y tipología de viviendas familiares, a la *Encuesta Financiera de las Familias* de 2008 (último año disponible) y a la *Encuesta de Estructura Salarial* del INE para 2010.

A continuación, se establecen los requisitos de renta y endeudamiento que debe cumplir la unidad familiar hipotecada para evitar el desahucio, de darse el caso:

- a) Que el conjunto de los ingresos del hogar no supere en tres veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples).
- b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, el hogar haya

sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda definiendo como tal alteración que la carga hipotecaria se haya multiplicado por al menos 1,5 veces su renta.

- c) Que la cuota hipotecaria sea superior al 50% de los ingresos netos (deducido el pago de impuestos) de la unidad familiar.
- d) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor.

---

*La decisión más importante ha sido la paralización de los desahucios durante los próximos dos años para aquellos deudores hipotecarios en situación de especial vulnerabilidad.*

---

Los condicionantes de especial vulnerabilidad social (ver RDL 27/2012), no se considerarán en el análisis debido a la dificultad de cuantificarlos a partir de las estadísticas disponibles. Pero, si las tuviésemos en cuenta, el número potencial de hogares que podría beneficiarse de esta medida sería menor del que se indicará a continuación.

### Primer requisito: ingresos brutos del hogar no superiores a tres veces el IPREM

En 2012, el IPREM anual se sitúa en 6.390 euros y, por tanto, el límite que establece el cumplimiento del primer requisito de renta son 19.170 euros anuales. A efectos de determinar el número de hogares que se encuentran por debajo de dicho umbral, tomamos como referencia 2008, último año para el que disponemos de la distribución de renta por hogar, y en el cual el IPREM era de 6.202

<sup>3</sup> El Tribunal de Justicia Europeo ha dictado una sentencia que permite al deudor ampararse en la figura del abuso en el proceso de ejecución hipotecaria. Ello condicionará la reforma de este Real Decreto Ley 27/2012 que actualmente se está discutiendo en el Parlamento. Sin embargo, cabe esperar un impacto moderado de dicha sentencia en su aplicación caso por caso.

<sup>4</sup> <http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/16/pdfs/BOE-A-2012-14115.pdf>

euros anuales. En ese año, aproximadamente entre un 40% y un 50% de los hogares españoles tenía unos ingresos anuales brutos inferiores a tres veces el IPREM (18.608 euros anuales).

En media, la renta bruta de los hogares en términos nominales se ha reducido un 6% desde 2008 hasta 4T12. Aplicando de forma lineal esta reducción a los percentiles de renta de 2008, al menos el 40% de los hogares se situaría en 2012 por debajo del umbral fijado. Es lógico pensar que

las caídas de ingresos han sido más acusadas en los segmentos de menor renta, por lo que probablemente solo una parte del 20% de hogares con una renta media cercana a los 25.000 (pertencientes al percentil 40-60%) formarían parte de ese grupo. Tomamos como hipótesis que puede afectar al 10% de esos hogares.

Por tanto, el 50% de los 17,4 millones de hogares que hay en España a 4T12, es decir, 8,7 millones, cumplirían este primer requisito de renta.

Cuadro 1

**Estimación del número de hogares españoles con ingresos inferiores a 3 veces el IPREM en 2012**



Fuentes: Banco de España (*Encuesta Financiera de las Familias*, 2008), INE y AFI.

**Segundo requisito: hogares que han sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, multiplicándose su carga hipotecaria por más de 1,5 veces su renta**

Si asumimos relativa estabilidad de la carga hipotecaria desde 2008 hasta la actualidad, un deterioro de esa magnitud en la ratio de carga hipotecaria sobre renta vendría explicado por una corrección de la renta anual del 33%.

Aunque con muchas salvedades, partimos de la hipótesis de que son aquellos hogares en los que su cabeza de familia o una proporción

relevante de sus miembros están en paro como consecuencia de la crisis. Estimamos que puede haber 1,7 millones de hogares en España en esta situación, un 9,8% del total; una proporción que aplicada a los 8,7 millones de hogares que cumplen el primer requisito de renta, daría como resultado 852.000 hogares.

El siguiente paso es cuantificar el número de hogares con hipoteca sobre vivienda habitual atendiendo a los resultados de la *Encuesta Financiera de las Familias* de 2008 y extrapolando esa dinámica a 2012. En media, un 18,5% de los hogares pertenecientes a los percentiles de renta inferiores

Cuadro 2

**Estimación del número de hogares con una alteración sustancial de sus condiciones económicas en España desde finales de 2008 hasta el 4T12**

		Tamaño del hogar (número)				
miles		1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	Total
Nº parados	1 persona	154	325	497	230	1.205
	2 personas		72	138	216	426
	3 personas			26	35	61
	4 personas				11	11
<b>Total</b>						<b>1.704</b>
<b>% total hogares</b>						<b>9,8%</b>

9,8% sobre ... 8,7 miles hogares ➔ **852** mil hogares

Fuentes: INE (EPA), AFI.

al 60% tienen una hipoteca sobre vivienda habitual, que sobre los 852.000 hogares que estimamos cumplen los requisitos de renta reducida y alteración sustancial de sus condiciones económicas desde 2008, suponen del orden de 157.000 hogares potencialmente beneficiados de la suspensión de los desahucios.

**Tercer requisito: que la cuota hipotecaria sea superior al 50% de los ingresos netos (deducido el pago de impuestos) de la unidad familiar**

Para que se cumpla el requisito número dos (la carga hipotecaria se multiplica por 1,5 veces la renta) y considerando estabilidad de la carga

Cuadro 3

**Estimación del número de hogares hipotecados en España que cumplen los requisitos de renta reducida y alteración sustancial de sus condiciones económicas**

Deuda vivienda principal (con garantía) (%)	2008	2012
Percentil < 20	7,0%	7,0%
Percentil 20 - 40	20,1%	20,1%
Percentil 40 - 60	38,2%	38,2%
Percentil 60 - 80	33,2%	33,2%
Percentil 80 - 90	32,0%	32,0%
Percentil 90 - 100	29,3%	29,3%

**18,5%** hogares tiene una hipoteca sobre la vivienda habitual

↻  
= 2008

18,5% sobre ... 852 miles hogares ➔ **157** mil hogares

Fuentes: Banco de España (Encuesta Financieras de las Familias, 2008), INE y AFI.

hipotecaria, es necesario que la renta registre una corrección del 33% en términos brutos. Si tomamos como referencia los datos de la *Encuesta de Estructura Salarial* para 2010, se observa que el salario neto (detráidos los pagos por cotizaciones sociales y el IRPF) de un trabajador medio es un 21% inferior a su salario bruto.

Si recalculamos la ratio de pago de deuda sobre renta del hogar para 2012, considerando tanto la caída en renta bruta necesaria para que se cumpla el requisito dos como la diferencia entre la renta bruta y neta, concluimos que los hogares con una renta hasta el percentil 40 ya estarían afrontando unos pagos por cuota hipotecaria próximos o superiores al 50% de sus ingresos netos. Incluimos, como en el caso anterior, un 10% de los hogares pertenecientes al siguiente percentil porque, aun cuando su ratio de cuota hipotecaria sobre renta neta pueda estar lejos del 50%, el riesgo es que en los dos próximos años, si la situación económica y laboral no mejora, nutran el grupo de hogares con ratios superiores a este umbral.

Con todo, concluimos que serían aproximadamente 157.000 hogares (0,9% del total) los que,

cumpliendo con el conjunto de requisitos económicos y financieros exigidos, podrían verse favorecidos por el cambio normativo.

Finalmente, si consideramos que la deuda hipotecaria viva para vivienda habitual ronda, en media y para este colectivo de hogares, los 50.000 euros y que cada uno de estos hogares vulnerables tiene una hipoteca, el volumen de crédito hipotecario de los mismos ascendería a 7.800 millones de euros, lo que representaría aproximadamente 1,3 puntos porcentuales de la actual tasa de morosidad hipotecaria.

Dado que se trata de un colectivo de riesgo, es probable que ya haya impagado una gran parte del mismo. Sin embargo, el riesgo está en aquellos hogares que todavía no lo hayan hecho. En el hipotético caso de que en los próximos meses incurriese adicionalmente en impago la mitad de este colectivo, su impacto en la tasa de morosidad hipotecario-hogares (3,8% en el 4T12) sería de 65 puntos básicos al alza. Si, el 75% de este colectivo impagase, entonces la tasa de morosidad hipotecaria podría incrementarse en casi 100 puntos básicos, mientras que si solo lo hiciese un 25%, apenas serían 32 puntos básicos de aumento de la tasa.

Cuadro 4

**Estimación del número de hogares hipotecados en España cuya cuota hipotecaria es superior al 50% de su renta**

Ratio pago deuda/renta bruta hogar (%)	2008	2012	2012 (renta neta)	
Percentil < 20	37,7%	56,3%	71,2%	} Sobrepasan el 50%
Percentil 20 - 40	24,6%	36,7%	46,4%	
Percentil 40 - 60	20,6%	30,7%	38,9%	↘ Riesgo de que en los 2 próximos años pasen a nutrir colectivo anterior
Percentil 60 - 80	15,6%	23,3%	29,4%	
Percentil 80 - 90	11,8%	17,6%	22,3%	
Percentil 90 - 100	8,1%	12,1%	15,3%	



Fuentes: Banco de España (*Encuesta Financieras de las Familias*, 2008), INE y AFI.

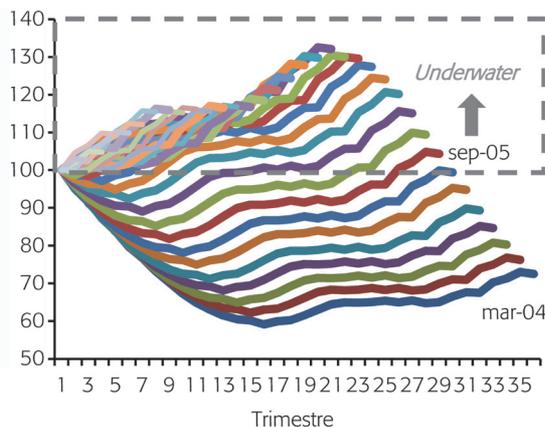
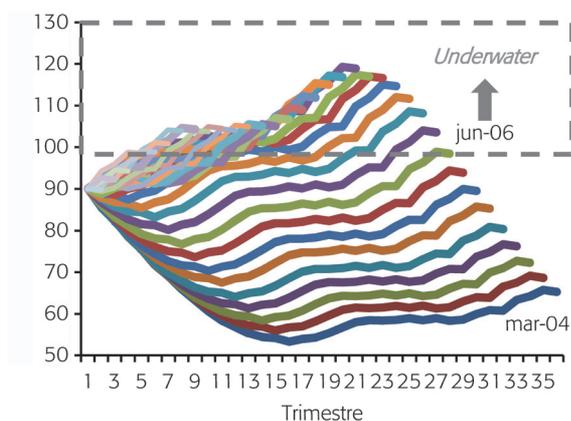


Gráfico 1

**Trimestre en el que la deuda pendiente de pago supera al valor de la vivienda (activo de garantía)\***

(i) LTV = 90%

(ii) LTV = 100%



\* Cada una de las líneas hace referencia a la evolución del LTV de una hipoteca desde el trimestre en el que se concedió hasta la actualidad.

Fuentes: Banco de España, Ministerio de Fomento, INE, AFL.

Teniendo en cuenta la evolución de los ratios LTV desde el momento que se concedió la hipoteca hasta la actualidad (ver gráfico 1), se estima que hay más de medio millón de hipotecas cuya deuda viva supera al valor de la vivienda. En concreto, en el supuesto de que se hayan concedido con un LTV del 90%, hay cerca de 609.000 unidades, mientras que en el caso de que se hayan concedido con un LTV del 100%, la cifra supera las 750.000 unidades. Esos serían los hogares susceptibles de beneficiarse de la dación en pago, lo que representaría entre el 3,5% y 4,6% del total.

El primer impacto que esta medida tendría sobre las entidades bancarias sería un incremento i) de la tasa de morosidad hipotecaria o ii) del volumen de viviendas adjudicadas que acumulan en sus balances. El segundo impacto sería la reducción de los resultados obtenidos por la entidad, ya que en ambos casos se debe hacer una provisión y, en un contexto de estrechos márgenes bancarios, podría ser necesario incluso un nuevo proceso de recapitalización bancaria. Por otra parte, en la medida en que aumentaría el riesgo de crédito de los préstamos hipotecarios, no sería descabellado pensar que las condiciones financieras aplicables a los nuevos créditos concedidos se

tensionasen una vez más (a través de la reducción de LTV, el aumento del tipo de interés, etc.), lo que dificultaría el acceso al crédito y, por ende, a la compra de vivienda.

Si nos atenemos al primer impacto, se estima que, si no se hubiera producido una amortización anticipada, habría cerca de 85.000 millones de euros, en el caso de que el LTV inicial fuese del 90%, que aún no han sido pagados y que, por tanto, podrían beneficiarse de esta medida. Si el LTV inicial fuese del 100%, la deuda pendiente ascendería a 103.000 millones de euros. Si este colectivo ya ha incurrido en impago y, por lo tanto, forma parte de la tasa de morosidad hipotecaria (hay, aproximadamente, 23.000 millones de euros de hipotecas morosas en el cuarto trimestre de 2012), esta medida podría aumentar la tasa hasta el 8-10% si entrase en mora el 50% de este colectivo *underwater*. Si entrase en mora el 75%, entonces se elevaría hasta el 11-13%, mientras que si solo fuese el 25%, se incrementaría hasta el 6-7%. En el hipotético caso de que fuese el 50%, la tasa de morosidad hipotecaria se multiplicaría casi por tres veces respecto del nivel en el que se sitúa en la actualidad (3,8% en el cuarto trimestre de 2012).

## Cuadro 6

## Impacto sobre la tasa de morosidad hipotecaria, 3T12

Tasa de mora		Tasa de mora*			
dic-12	LTV en origen	1 hipoteca= 1 hogar ...	Estimación	aumento ...	
<b>3,84%</b>	<b>90%</b>	Hipotecas	609.000	<b>8,9%</b>	+ 5,1%
		% hogares	3,5%		
		Importe (mill. €)	84.000		
	<b>100%</b>	Hipotecas	768.000	<b>10,8%</b>	+ 7,3 %
		% hogares	4,4%		
		Importe (mill. €)	103.000		

Notas: \*Se considera que las hipotecas *underwater* ya forman parte de la tasa de morosidad hipotecaria, por lo que este escenario contempla que solo el 50% de la parte que no ha impagado podría llegar a hacerlo.

Fuentes: Banco de España, Ministerio de Fomento, INE y AFI.

## Conclusión

Este artículo trata de estimar el número de hogares susceptibles de acogerse a la paralización de los desahucios durante los dos próximos años, así como los que hubieran podido solicitar una dación en pago a la entidad bancaria, en caso de que se estableciese la universalidad y retroactividad de la misma. También se estiman los impactos de estas medidas sobre la tasa de morosidad hipotecaria de los hogares.

Nuestra estimación del número de hogares que potencialmente se beneficiarán se basa en el cumplimiento de los requisitos económicos establecidos en la ley con respecto a los ingresos familiares y el endeudamiento. No se incluye en el análisis las características sociales por falta de información estadística.

Para la paralización de los desahucios, se estima que cerca de 160.000 hogares (0,9% del total) podrían beneficiarse de esta medida. En el escenario central considerado –que en los próximos meses incurriese adicionalmente en impago la mitad de este colectivo–, la tasa de morosidad hipotecaria de los hogares se incrementaría en un 0,65%.

En cuanto a la dación en pago con carácter retroactivo, se estima que hay alrededor de medio millón de hipotecas cuya deuda supera el precio de la vivienda, es decir, potenciales demandantes de la aplicación de esta medida. Si entrase en mora el 50% podría multiplicarse por una ratio cercana a tres la morosidad de las hipotecas para el conjunto del sistema bancario.

Aunque todavía está en curso el debate parlamentario de estas medidas, el texto en discusión descarta la dación en pago retroactiva y opta porque sean los tribunales los que valoren su aplicación en cada caso particular, siempre que se demuestren, entre otras cosas, la buena fe del deudor o el desconocimiento de ciertos conceptos financieros recogidos en los préstamos hipotecarios. De lo contrario, en nuestra opinión podría afectarse seriamente la confianza del sistema bancario español, máxime cuando más de la mitad del crédito hipotecario está titulizado y distribuido por un amplio abanico de países.

## Referencia

GARCÍA MONTALVO, J. y J.M. RAYA VILCHEZ (2012), "What is the right price of Spanish residential real state?", *Spanish Economic and Financial Outlook*, vol. 1, 3, p. 28.