

## El mercado hipotecario español, tras 5 años de crisis

- La deuda hipotecaria representa el 64% del PIB, la cuarta mayor de Europa
- A pesar de la dureza de la crisis económica, la morosidad hipotecaria de las familias se mantiene relativamente baja, un 3,5%

**Madrid, 10 de abril de 2013.-** La reforma de la ley hipotecaria, que se está debatiendo en el Parlamento, es objeto de análisis en el último número de Cuadernos de Información Económica, publicada por la Fundación de las Cajas de Ahorros (Funcas). Iniciativas como la limitación de los intereses de demora o el establecimiento de moratorias en los desahucios para los más desfavorecidos, así como la suspensión de los embargos cuando se demuestre que los contratos hipotecarios contenían cláusulas abusivas (en línea con la reciente sentencia del Tribunal de Justicia Europeo) son medidas que pueden ayudar a las familias más vulnerables. Otras medidas, como la dación en pago retroactiva universal, han sido ya rechazadas por el Gobierno.

**Santiago Carbó y Francisco Rodríguez** firman un artículo en el que analizan la situación del mercado hipotecario español. La deuda hipotecaria representa el 64% del PIB, la cuarta mayor de Europa. Sin embargo, a pesar de la dureza de la crisis económica, la morosidad hipotecaria se mantiene relativamente baja, un 3,5%, sobre todo en comparación con la mora total, que asciende al 10,4%.

Según los autores tres razones explican esta situación: el relativamente bajo importe de las hipotecas respecto al valor de la vivienda (un 62%); el menor nivel de desempleo entre los titulares de créditos hipotecarios (entre un 7 y un 9%), y la reducción de los tipos de interés. Sin embargo, también se identifican amenazas que pueden deteriorar la situación a medio plazo, en particular un alto nivel de paro y una hipotética subida de tipos de interés.

Otro de los artículos de este número, **María Romero** de Analistas Financieros Internacionales, realiza un cálculo del número de familias que podrá acogerse a las medidas ya aprobadas por el Gobierno el pasado mes de noviembre, que contemplaban una moratoria de dos años en los desahucios para las familias con especiales dificultades. El Real Decreto Ley establecía una serie de requisitos para poder acogerse a esa moratoria, entre los que figuran el nivel de ingresos del hogar, el que haya sufrido en los últimos cuatro años una alteración significativa de sus circunstancias económicas, que la cuota hipotecaria suponga más del 50% de sus ingresos y que se trate de un crédito que afecte a la única vivienda en propiedad. Según el análisis de la autora, 157.000 hogares (un 0,9% del total) cumplirían estos requisitos y, por tanto, podrían acogerse a la moratoria.

En el artículo se analiza también cuál sería el efecto de la dación en pago universal y retroactiva. Según María Romero, se triplicaría la actual tasa de morosidad hipotecaria, que se situaría entre el 8 y el 10%, frente al 3,5% actual. El número de hipotecas cuyo importe ya supera el valor de la vivienda asciende a medio millón y, por tanto, el porcentaje de hogares susceptibles de acogerse a esa medida oscilaría entre el 3,5 y el 4,6% del total.

Las consecuencias de esa medida para el mercado hipotecario serían, además del ya mencionado repunte de la morosidad, un aumento del número de viviendas acumuladas en los balances de las entidades financieras, lo que supondría una reducción de sus resultados (porque tendrían que incrementar sus provisiones) y un endurecimiento de las condiciones crediticias a las familias, lo que podría dificultar el acceso al crédito y la compra de vivienda.

Otro de los artículos de este número analiza la situación del mercado inmobiliario en España y concluye que los factores que contribuyeron a alimentar la burbuja (crecimiento de la población, aumento de la renta, disminución del desempleo, bajos tipos de interés y crédito accesible) han desaparecido y su ausencia actúa como freno para la recuperación del sector.

Sus autores –**María Arrazola, José de Hevia, Desiderio Romero-Jordán y José Félix Sanz-Sanz**- estiman que el stock actual de vivienda tardará en torno a 13 años en liquidarse, por lo que estiman que el plazo establecido por SAREB para vender las 89.000 viviendas que ha asumido de las entidades financieras, es suficiente para cumplir sus objetivos. Señalan, además, que existen factores que pueden acelerar la recuperación, como un incremento de la demanda por parte de extranjeros o fondos de inversión, atraídos por los bajos precios.

Además de la reforma del mercado hipotecario, Cuadernos de Información Económica se ocupa de otros asuntos, como el déficit tarifario del sector eléctrico español. **Paz Espinosa** afirma que los déficits tarifarios han permitido trasladar parte de los costes actuales del servicio eléctrico a los consumidores futuros, pero esto ha llegado a un extremo insostenible por lo que resulta urgente acometer una revisión en profundidad de la regulación de este mercado. El problema tendrá que ser resuelto mediante una combinación de incrementos de precios, reducciones de costes y reformas de los mercados energéticos.