

# Mejorar la regulación bancaria para evitar nuevas burbujas inmobiliarias

Manuel Martín Rodríguez

pisos.com Comprar Alquiler Comunidad Actualidad Hogar Precios Medios Hipotecas Servicios Anunciar GRATIS

Salir en Inicio > Actualidad > Opinión > Mejorar la regulación bancaria para evitar nuevas burbujas inmobiliarias

**Opinión**  
 Portada Noticias Reportajes Entrevistas Opinión Blogs Ayudas a la vivienda

Ver opinión

**Mejorar la regulación bancaria para evitar nuevas burbujas inmobiliarias**

10 abr 2014 | Comentar | Compartir

La deuda hipotecaria representa en España el 84% del PIB. Es innegable la importancia de este mercado en nuestro país, que se deriva de cuatro hechos:

- El espectacular crecimiento del crédito hipotecario.
- Las cédulas hipotecarias y los bonos de titulación hipotecaria constituyen uno de los grandes anclajes del sistema financiero español con el sistema financiero internacional.
- Las hipotecas son el componente más importante de la deuda de los hogares.
- Las ejecuciones hipotecarias por impago han llegado a ser un problema para la sociedad española, y han propiciado una reforma de su centenaria legislación hipotecaria.

En los últimos años, el mercado hipotecario se ha normalizado: se efectúan menos operaciones anuales, el importe medio de las hipotecas es más bajo, los tipos son más altos, los plazos más cortos y la relación entre el préstamo y el valor de la vivienda es menor. La tendencia de estas variables parece estable, por lo que se puede suponer que en los próximos años continuará disminuyendo el peso de los créditos hipotecarios en los balances de las entidades de crédito y en la deuda total de las familias.

En 2010 los créditos hipotecarios alcanzaron su importe máximo en España, llegando a 620.433 millones de euros. A partir de esa fecha se inicia un descenso: según datos del Banco de España, a finales del tercer trimestre de 2013, el crédito hipotecario para la adquisición de viviendas era de 574.919 millones de euros, lo que supone el 79,4% del total del crédito concedido a hogares y el 38,8% del crédito total del conjunto de las entidades de crédito españolas. Desde 2010 la concesión de créditos ha seguido una línea descendente. Según la evolución del mercado de la vivienda, de un crecimiento anual del 22,6% se ha pasado a una tasa de crecimiento negativo del -1,4%.

El endurecimiento del crédito hipotecario se manifiesta también en otras variables: el importe medio de los préstamos ha disminuido desde los 150.000 euros en 2007 a los 100.000 actuales; el plazo medio de los préstamos ha descendido desde 30 años en 2007 hasta 23,6 actualmente; el diferencial del tipo de interés aplicado en las operaciones se ha multiplicado por diez; y la relación préstamo/valor ha caído desde el 84% de 2005 al 84% de 2009, aunque en 2013 repuntó hasta el 59%, seguramente por la política de ventas de viviendas por parte de los bancos.

Pese al saneamiento de su cartera crediticia que están desarrollando las entidades bancarias, la calidad del crédito hipotecario concedido a hogares continúa deteriorándose: si a finales del tercer trimestre de 2012 la mora de este cartera era del 3,5%, un año después es del 5,1%, lo que significa que las familias españolas siguen teniendo dificultades para hacer frente a las cuotas periódicas de estos préstamos.

Según datos procedentes del requerimiento a las entidades de crédito previsto en la Circular del Banco de España 1/2013, hechos públicos muy recientemente, a finales del primer semestre de 2013 el número de hipotecas a hogares para adquisición de viviendas era de 6.560.366, de las que un 90,9% eran viviendas habituales. En este mismo semestre, las entregas de viviendas adjudicadas o recibidas en pago de deudas en este tipo de operaciones fueron 28.170; de ellas, 12.719 fueron entregas voluntarias (8.886 daciones en pago) y 15.451 fueron entregas judiciales. En porcentaje, las entregas de viviendas sobre el número de hipotecas representaron el 0,64% y las daciones en pago sobre el total de viviendas entregadas, el 32,3%. Ambos porcentajes han crecido significativamente con respecto al año anterior, lo que significa que en el mercado hipotecario de viviendas sigue habiendo tensiones importantes.

Manuel Martín Rodríguez, catedrático de Economía Aplicada y socio de Círculo Cívico de Opinión.

“La calidad del crédito hipotecario concedido a hogares continúa deteriorándose.”

Publicar tu precio Encuentra y decide

pisos.com Comprar Actualidad inmobiliaria

Blogs destacados

Me casé con un banco. Más hipotecas y... ¿más banas?

Este caso no es una ruina. Cuenta atrás en la Declaración de la Renta

Aquillando, que es seguro. Alquiler vacacional. ¿Se a cuenta?

¿Quieres ver más blogs?

AUTOPROMO PISOS

Lo más leído Lo último Lo más comentado

1. Mejorar la regulación bancaria para evitar nuevas burbujas inmobiliarias. OPINIÓN
2. Fini: aviso de que aún queda trabajo para que fluya el crédito en España. HIPOTECAS
3. El precio de la vivienda residencial creció un 5,4% de media mundial en 2013. VIVIENDA
4. Las tasadoras suman siete años de retraso en su facturación. VIVIENDA
5. La banca europea acumula activos tóxicos hipotecarios en 200.000 millones de euros. HIPOTECAS

**La deuda hipotecaria representa en España el 64% del PIB.** Es innegable la importancia de este mercado en nuestro país, que se deriva de cuatro hechos:

- El espectacular crecimiento del crédito hipotecario.
- Las cédulas hipotecarias y los bonos de titulación hipotecaria constituyen uno de los grandes anclajes del sistema financiero español con el sistema financiero internacional.
- **Las hipotecas son el componente más importante de la deuda de los hogares.**
- Las ejecuciones hipotecarias por impago han llegado a ser un problema para la sociedad española, y han propiciado una reforma de su centenaria legislación hipotecaria.

En los últimos años, el mercado hipotecario se ha normalizado: se efectúan menos operaciones anuales, el importe medio de las hipotecas es más bajo, los tipos son más altos, los plazos más cortos y **la relación entre el préstamo y el valor de la vivienda es menor.** La tendencia de estas variables parece estable, por lo que se puede suponer que en los próximos años continuará disminuyendo el peso de los créditos hipotecarios en los balances de las entidades de crédito y en la deuda total de las familias.

En 2010 los créditos hipotecarios alcanzaron su importe máximo en España, llegando a 620.433 millones de euros. A partir de esa fecha se inicia un descenso: según datos del Banco de España, a finales del tercer trimestre de 2013, el crédito hipotecario para la adquisición de viviendas era de 574.919 millones de euros, lo que supone el 79,4% del total del crédito concedido a hogares y el 38,8% del crédito total del conjunto de las entidades de crédito españolas. **Desde 2010 la concesión de créditos ha seguido una línea descendente.** Según la evolución del mercado de la vivienda, de un crecimiento anual del 22,6% se ha pasado a una tasa de crecimiento negativo del -1,4%.

El endurecimiento del crédito hipotecario se manifiesta también en otras variables: el importe medio de los préstamos ha disminuido desde los 150.000 euros en 2007 a los 100.000 actuales; **el plazo medio de los préstamos ha descendido desde 30 años en 2007 hasta 23,5 actualmente;** el diferencial del tipo de interés aplicado en las operaciones se ha multiplicado por diez; y la relación préstamo/valor ha caído desde el 64% de 2005 al 54% de 2009, aunque en 2013 repuntó hasta el 59%, seguramente por la política de ventas de viviendas por parte de los bancos.

Pese al saneamiento de su cartera crediticia que están desarrollando las entidades bancarias, **la calidad del crédito hipotecario concedido a hogares continúa deteriorándose:** si a finales del tercer trimestre de 2012 la mora de esta cartera era del 3,5%, un año después es del 5,1%, lo que significa que las familias españolas siguen teniendo dificultades para hacer frente a las cuotas periódicas de estos préstamos.

Según datos procedentes del requerimiento a las entidades de crédito previsto en la Circular del Banco de España 1/2013, hechos públicos muy recientemente, a finales del primer semestre de 2013 el número de hipotecas a hogares para adquisición de viviendas era de 6.560.366, de las que un 90,9% eran viviendas habituales. En este mismo semestre, las entregas de viviendas adjudicadas o recibidas en pago de deudas en este tipo de operaciones fueron 28.170; de ellas, 12.719 fueron entregas voluntarias (8.856 daciones en pago) y 15.451 fueron entregas judiciales. En porcentaje, **las entregas de viviendas sobre el número de hipotecas representaron el 0,54% y las daciones en**

**pago sobre el total de viviendas entregadas, el 32,3%.** Ambos porcentajes han crecido significativamente con respecto al año anterior, lo que significa que en el mercado hipotecario de viviendas sigue habiendo tensiones importantes.

El drama familiar de las ejecuciones hipotecarias y el debate social originado por este tema han llevado al Gobierno a tomar medidas para paliar sus consecuencias. Estas disposiciones legales han merecido, en general, una crítica favorable por parte de los juristas. Así, entre julio de 2011 y marzo de 2013 **se han aprobado cinco medidas legislativas, con rango de Ley o de Real Decreto-Ley, destinadas a la protección de los deudores hipotecarios por adquisición de viviendas**, especialmente en los casos de vivienda habitual de quienes se encuentran en riesgo de exclusión.

En conjunto, estas medidas legislativas han estado dirigidas a los siguientes objetivos:

- Que las entidades de crédito estén obligadas a estudiar con rigor la solvencia personal del deudor.
- Que la vivienda sea valorada con la máxima objetividad por sociedades de tasación independientes.
- **Que el deudor tenga un mejor conocimiento de las cláusulas del contrato de préstamo hipotecario.**
- Que en caso de producirse una ejecución hipotecaria, el deudor reciba la contraprestación adecuada.
- Que se permita la reestructuración de la deuda hipotecaria y la flexibilización de la ejecución de garantía hipoteca a quienes padecen especiales dificultades para atender su pago.
- Que, agotadas otras medidas, **se pueda contemplar la dación en pago.**
- Que se admita como causa de oposición a la ejecución hipotecaria la existencia de cláusulas abusivas en los contratos.

Estas medidas han mejorado la legislación hipotecaria española, han aumentado la protección de los deudores y **han obligado a las entidades de crédito a mejorar los procesos de asunción de riesgos y de relación con su clientela.** Sin embargo, no parece que hayan tenido hasta ahora, como se desprende de los datos de morosidad y entregas de viviendas, un impacto realmente significativo ni en la solvencia de las entidades, como se podía temer, ni en la solución de los problemas de impago de deudores en riesgo de exclusión. En caso de que se agravaran los problemas, llevarlas más allá exigiría **estudiar muy bien los escenarios que podrían plantearse para que sus eventuales efectos positivos no produzcan daños más graves.**