

Regulación Financiera

# Resistencia hipotecaria

Expansión

Ana Rubio

Si para algo debieran servir las crisis económicas es para que todos aprendamos de nuestros errores. Una vez pasados los peores momentos, hace tiempo que debiéramos estar pensando en cómo arreglar lo que no funcionó y en cómo preservar lo que sí lo hizo. En el motor de un coche hay que cambiar las piezas que fallan, pero no necesariamente todas. En el mercado hipotecario español hay muchas piezas que arreglar, eso es indudable, pero también se debería reconocer que muchas otras funcionaron bien. De hecho, a pesar de la importante crisis que sufrió la economía española y de que el desempleo aumentara por encima del 25%, el mercado hipotecario ha mostrado una significativa resistencia.

Por ejemplo, la tasa de mora de las hipotecas no ha superado la barrera del 7% en los peores momentos de la crisis, frente a países como Irlanda, donde superó el 20%, o frente a otras carteras, como la de créditos a las empresas constructoras o inmobiliarias españolas, que sobrepasó el 35%. Además, las hipotecas españolas han posibilitado que tengamos uno de los mayores porcentajes de vivienda en propiedad de Europa, pues alrededor del 80% de las familias españolas son propietarias de su vivienda, frente al 70% de la UE o el 50% de Alemania. Y esto se consiguió a un precio reducido en comparativa internacional. Actualmente, el saldo vivo de hipotecas español tiene un precio de los más reducidos de Europa, de alrededor del 1,2%, frente a una media en la zona del euro cercana al 2,1%.

Detrás de esta resistencia están una amplia variedad de factores, como la fuerte competencia que ha caracterizado a nuestro mercado, la prudencia en la concesión de gran parte de la cartera o las medidas para aliviar la carga de la crisis en los deudores vulnerables (renegociaciones, Código de Buenas Prácticas, reforma de la ley de insolvencia...). Pero también jugó un papel fundamental el que la mayoría de nuestras hipotecas, más del 90%, sean a tipos de interés variable. Y este peso tan elevado de los tipos variables durante esta crisis ha supuesto una ventaja fundamental para la resistencia de las hipotecas españolas. Aunque inicialmente este factor fue considerado una fuente de vulnerabilidad, el que en la crisis los tipos de interés oficiales se redujeran hizo de los tipos variables un factor muy positivo para la estabilidad financiera.

Sin embargo, tener un mercado tan sesgado hacia los tipos variables, que no es lo normal en Europa, puede ser una vulnerabilidad si en el futuro nos encontramos con otro tipo de crisis en la que los tipos oficiales no se reducen tanto. España está corrigiendo esta situación, y hoy en día las hipotecas concedidas son un 60% a tipo variable y un 40% a tipo fijo. Esto está haciendo que el tipo de concesión se esté elevando ligeramente. Eso sí, para que el banco pueda asegurarse que obtiene fondos para prestar a un plazo tan largo y a un tipo dado es importante que los repagos anticipados no sean muy elevados o se compense por ellos, por lo que en países como Alemania están penalizados.

La nueva ley hipotecaria, en la que se está trabajando en España, puede tener un efecto positivo muy importante si consigue aumentar la seguridad jurídica, que se ha visto mermada recientemente. Esto desincentiva al mercado y a la obtención de financiación para seguir concediendo hipotecas.

Es importante que esta ley alcance un equilibrio en cuanto a los derechos de bancos y clientes, sin que se desincentive ni la oferta ni la demanda. Un menor desarrollo del mercado hipotecario perjudicaría a los clientes, y potencialmente más a los jóvenes o a los que tengan menos recursos, que se verían abocados a un mercado de alquiler que actualmente es muy costoso en algunas zonas. Los bancos no pueden predecir con total certeza si un cliente será moroso en el futuro, y es posible que se endurezcan las condiciones para clientes que serían buenos pagadores.

En definitiva, es fundamental preservar una de las fortalezas que España ha mostrado durante la crisis. Arreglemos las piezas que fallan del motor y conservemos las que funcionan, y así será mejor en un futuro.

## Creando Oportunidades

Artículo de prensa – 21 de enero de 2019

## AVISO LEGAL

El presente documento, elaborado por el Departamento de BBVA Research, tiene carácter divulgativo y contiene datos, opiniones o estimaciones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia o procedentes o basadas en fuentes que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente por BBVA. BBVA, por tanto, no ofrece garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección.

Las estimaciones que este documento puede contener han sido realizadas conforme a metodologías generalmente aceptadas y deben tomarse como tales, es decir, como previsiones o proyecciones. La evolución histórica de las variables económicas (positiva o negativa) no garantiza una evolución equivalente en el futuro.

El contenido de este documento está sujeto a cambios sin previo aviso en función, por ejemplo, del contexto económico o las fluctuaciones del mercado. BBVA no asume compromiso alguno de actualizar dicho contenido o comunicar esos cambios.

BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud para adquirir, desinvertir u obtener interés alguno en activos o instrumentos financieros, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

Especialmente en lo que se refiere a la inversión en activos financieros que pudieran estar relacionados con las variables económicas que este documento puede desarrollar, los lectores deben ser conscientes de que en ningún caso deben tomar este documento como base para tomar sus decisiones de inversión y que las personas o entidades que potencialmente les puedan ofrecer productos de inversión serán las obligadas legalmente a proporcionarles toda la información que necesiten para esta toma de decisión.

El contenido del presente documento está protegido por la legislación de propiedad intelectual. Queda expresamente prohibida su reproducción, transformación, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, extracción, reutilización, reenvío o la utilización de cualquier naturaleza, por cualquier medio o procedimiento, salvo en los casos en que esté legalmente permitido o sea autorizado expresamente por BBVA.

### INTERESADOS DIRIGIRSE A:

BBVA Research: Calle Azul, 4. Edificio La Vela – 4ª y 5ª planta. 28050 Madrid (España).  
Tel.: +34 91 374 60 00 y +34 91 537 70 00 / Fax: +34 91 374 30 25  
bbvaresearch@bbva.com www.bbvaresearch.com

