



HIPOTECAS, EN EL PUNTO DE MIRA

120.000

90.000

60.000

30.000

0

El acceso al crédito se ha endurecido en los últimos años, por la escasez de liquidez, los cambios legales y la racionalización del propio mercado hipotecario

segundo.- A efectos del derecho real de hipoteca, hacen constar expresamente las partes que el interés de esta operación no podrá superar un tipo máximo del **13,00 %**, aunque experimente variación por las causas señaladas en los párrafos anteriores.

Tercero.- En caso de prestataria la variación del tipo de interés por correo, a partir del día siguiente del vencimiento de cada periodo de **seis meses**. El nuevo ti-

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE HIPOTECAS SOBRE VIVIENDA CONSTITUIDAS ENTRE 1997 Y 2016

1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006





EL PRÉSTAMO MEDIO ACTUAL ASCIENDE A 111.500 EUROS

RUBÉN G. LÓPEZ MADRID

Los préstamos hipotecarios que actualmente se conceden en España para la compra de vivienda se parecen mucho a los que se sellaban a finales del siglo pasado, y cada vez menos a los que se

concedieron durante los años del boom inmobiliario, provocando el sobreendeudamiento de millones de familias y dejando el sistema financiero al borde del colapso. Entre otras cosas, son hipotecas más fuertes, más estables y más transparentes; y también son muchísimas menos.

Según los últimos datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), en agosto se firmaron 24.800 hipotecas, con un importe medio de 111.500 euros, una duración media de 24 años y un interés medio del 2,58%, correspondiendo el 59% a operaciones a tipo variable y el 40%, a tipo fijo. Estos datos, junto a los que se han registrado en meses anteriores, permiten pronosticar que en 2017 se cerrarán unas 300.000 operaciones, superando las 282.000 de 2016.

Esta radiografía contrasta notablemente con la que reflejaba el mercado hipotecario hace apenas una década: en 2007 se sellaron más de 1,3 millones de préstamos de este tipo, con un importe medio de 149.000

euros que tardaban en devolverse 26 años, un interés medio del 4,7% y en un 98% de los casos, con tipos de interés variables. Según indica un estudio del Grupo Tecnocasa, las operaciones más caras se cerraron durante la primera mitad de 2007, con un valor medio de 185.000 euros, y las más baratas en 2014, cuando esta cifra había caído hasta los 81.000 euros.

MENOS RIESGOS

En los años del boom de la construcción, las entidades financieras se vieron envueltas en una auténtica guerra por captar nuevos clientes a través de la concesión de hipotecas. Esto provocó que se comercializaran a unos diferenciales excepcionalmente bajos y sin exigir prácticamente ninguna vinculación a los usuarios, más allá de la domiciliación de la nómina o de la contratación de un seguro de hogar. Pero más importante aún fue la relación que se produjo en los controles de solvencia de los demandantes, algo que quizás fue consecuencia de esa creencia tan generalizada de que las viviendas nunca perdían valor.

El caso es que, según el citado estudio de Tecnocasa, en 2006 se registraron préstamos de hasta el 86% del valor de tasación de las viviendas hipotecadas (y hubo casos en los que se superó el 100%). Esta cifra fue cayendo de forma progresiva a partir de 2009, hasta llegar a una media del 64% en 2016, cuando sólo el 14% de los préstamos superaba el 80% del valor de tasación de las casas a las que estaban vinculados. La consecuencia más importante es que en 2007 había

hogares que debían dedicar hasta el 60% de sus ingresos a pagar la hipoteca.

El informe de Tecnocasa recoge otros datos que confirman que, durante los años dorados de la construcción, los ciudadanos y las entidades financieras se acostumbraron a jugar con fuego. Por ejemplo, sólo el 40% de los hipotecados tenía un contrato indefinido (esa cifra hoy se ha duplicado) y no eran extraños los plazos de devolución de los préstamos de hasta 35 y 40 años (prohibidos desde 2013, cuando se estableció el límite en 30 años). Por no hablar de que la cuota mensual media de las hipotecas de 2007 era de 976 euros, cifra que ha caído a menos de la mitad: 365 euros.

Esta abismal diferencia entre las hipotecas de una época y las de la otra se explica por varios factores. En primer lugar, las primeras corresponden a un mercado inmobiliario sobredimensionado y enloquecido, mientras que las actuales pertenecen a un contexto más racional. Además, la barra libre del crédito bancario hace mucho tiempo que se transformó en un grifo que apenas gotea y la actual inestabilidad laboral del mercado de trabajo nada tiene que ver con la facilidad que existía en los años del boom para encontrar empleos bien pagados.

Tal como explica Enrique Benavides, gerente de la Asociación Hipotecaria Española (AHE), la principal diferencia entre ambos momentos es que «tener trabajo e ingresos recurrentes suficientes para hacer frente a las cuotas de las hipotecas son, en estos



TERCERA.- (INTERE

Primero.- La cant

rés nominal del 4,95 p

riable durante toda la vida

lo pactado en la cláusula te

Segundo.- El cálculo del imp de los in

tereses devengados en cada periodo de liquidación se

efectúa de acuerdo con la siguiente fórmula: -----

Intereses = Capital pendiente al principio de cada

periodo, multiplicado por el tanto por uno de interés

2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016



momentos, características débiles para segmentos amplios de la población». En la misma línea, desde la Asociación Española de Banca (AEB) recuerdan que «la mayoría de las compraventas registradas hace una década se hacían con hipoteca, mientras que en la actualidad estas operaciones sólo suponen algo más del 60% de las transacciones».

EL TIPO FIJO SE CONSOLIDA

Uno de los principales cambios que se han producido durante los últimos años ha sido el crecimiento de las operaciones con un interés fijo en detrimento del variable. Esta tendencia, en línea con la situación mayoritaria en el resto de Europa y con la que existía en España a finales del siglo XX, es uno de los principales síntomas de la progresiva racionalización del sistema hipotecario.

Además, desde la AEB achan su crecimiento a que los españoles han entendido que la actual política monetaria expansiva del Banco Central Europeo (BCE), con los tipos de interés en mínimos históricos, es «excepcional» y tarde o temprano cambiará. De ahí, añaden, «el interés que despiertan las hipotecas a tipo fijo». En este sentido, tal como explica Benavides, «estas hipotecas ofrecen una seguridad al cliente, en tanto en cuanto conoce la cuota que va a pagar durante toda la vida del préstamo, contribuyendo así a una tranquilidad económica o estabilidad financiera al no tener que contemplar las posibles variaciones de cuota que caracterizan al préstamo de tipo variable».

Y es que la inseguridad se convirtió en la nota característica del mercado hipotecario español a partir de 2008, fundamentalmente, por el pinchazo de la burbuja inmobiliaria y

por el rápido crecimiento del desempleo. A partir de ese año se encadenaron seis ejercicios consecutivos de caídas en el número de hipotecas firmadas, con descensos superiores al 20% en los años 2009 y 2013. La situación comenzó a estabilizarse a partir de 2014, cuando el sistema crediticio era ya totalmente distinto, por los cambios sociales y legislativos que se habían producido a lo largo de todos esos años.

«En términos estructurales, el sistema hipotecario español ha funcionado del mismo modo desde la época romana», explica Sergio Nasarre, catedrático de Derecho Civil en la Universitat Rovira i Virgili, director de la Cátedra de Vivienda de dicha institución y experto en mercado hipotecario. «Lo que sí se han producido en los últimos años», añade, «han sido numerosos cambios adjetivos (es decir, de segundo orden), vinculados a la ejecución de las hipotecas y a la protección de los consumidores».

BATERÍA DE CAMBIOS LEGALES

El impulso a estas transformaciones ha venido desde colectivos sociales como la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) y desde las resoluciones judiciales, muy encaminadas a aumentar la protección de los hipotecados. Todo ello ha derivado en cambios normativos que, según Nasarre, «han tenido un impacto económico muy importante en los balances de los bancos, que estos están trasladando a quienes ahora solicitan una hipoteca». De ahí, en su opinión, el actual endurecimiento en el acceso al crédito.

Las modificaciones legislativas a las que se refiere Nasarre arrancaron en 2011, con la subida del mínimo de inembargabilidad, es decir, la parte de

sus ingresos que cualquier ciudadano tiene garantizados por el Estado y, por tanto, que nadie puede embargarle. «Esta cantidad se ha situado como la tercera más alta de Europa, ascendiendo a unos 1.000 euros por persona y a unos 1.400 euros por familia», apunta el catedrático. Por tanto, los bancos sólo pueden forzar el cobro vía embargo de sus clientes morosos que superan esos niveles de ingresos.

El siguiente hito normativo se produjo en 2013, cuando el Gobierno decretó una moratoria de desahucios de cuatro años, que luego extendió hasta 2020. Según Nasarre, «España es el único país europeo con esta medida, que hace que nadie tenga que abandonar su vivienda, incluso aunque exista una sentencia firme de desahucio por impago». Además ese año se aprobó una ley para reforzar la protección de los deudores, que incluía la aceptación por escrito de los riesgos derivados del contrato y limitaba la duración de los préstamos a un máximo de 30 años, entre otras cuestiones.

El último cambio de calado ha sido la reforma hipotecaria, aprobada recientemente por el Consejo de Ministros y a la espera de su tramitación definitiva en el Congreso, lo que derivará en su aprobación a comienzos de 2018. El texto, consecuencia de la trasposición al marco normativo español de una Directiva europea de 2014, está muy orientado a la protección de los consumidores, por lo que introduce nuevas trabas a los desahucios e incide en el derecho de los usuarios a ser debidamente informados de las cláusulas y condiciones de sus hipotecas, para lo que a partir de ahora contarán con el asesoramiento externo de un notario elegido por ellos mismos.

Además, este nuevo marco normativo suprime las comisiones por amortización anticipada y reduce las penalizaciones por demora, además de agilizar el cambio de una entidad a otra o el paso de una hipoteca de interés variable a otra de tipo fijo y de una nominada en moneda extranjera a otra en euros. El objetivo, según Nasarre, es que «los bancos concedan hipotecas a quienes puedan pagarlas, algo que es positivo pero que puede excluir del mercado hipotecario y de la propiedad inmobiliaria a los colectivos más vulnerables».

INESTABILIDAD JURÍDICA

Otro cambio que introduce la nueva normativa es la prohibición de que los bancos vinculen la concesión de los préstamos a la contratación de otros productos financieros. Esta práctica se había generalizado en los últimos años, al considerar las entidades que la firma de la hipoteca era «un momento comercialmente importante para profundizar en la política de vinculación con el cliente», explica Benavides. Por prohibiciones como ésta, desde la AEB recuerdan que «es importante que los cambios legales preserven las características del mercado hipotecario, que ha permitido cumplir de forma eficiente con la principal decisión patrimonial de las familias».

Lo que desde el sector financiero esperan de esta reforma es que sirva para acabar con la incertidumbre y la inseguridad que en los últimos años se había instalado en el mercado hipotecario, a raíz de las decisiones de los tribunales españoles y europeos. Sin duda alguna, el mayor hito en este sentido fue la anulación por parte del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de las famosas cláusulas suelo, decla-

radas abusivas con carácter retroactivo en 2016. Tal como explica el consultor inmobiliario José Luis Ruiz Bartolomé, «estas cláusulas se popularizaron sin que, en muchos casos, los particulares conocieran su existencia, con una clara desproporción entre el suelo y el techo marcados o incluso sin un techo», y con el agravante de que «se generalizaron a partir de 2006, cuando la bajada de los tipos por parte del BCE era previsible y ya estaba descontada por los mercados».

La decisión del tribunal de Luxemburgo no sólo tuvo un importante impacto en los balances de los bancos, valorado en unos 3.000 millones de euros, sino que otorgó un fuerte impulso a las demandas en grupo impulsadas por los colectivos sociales, las asociaciones de consumidores y los despachos de abogados. Como consecuencia de ello, otros aspectos vinculados a las hipotecas también se han judicializado, como los gastos relacionados con la constitución de las hipotecas, los IRPH (índices alternativos al Euribor a los que se referenciaban algunas hipotecas variables), los Swap (productos vendidos como seguros y que en realidad eran apuestas financieras) o las hipotecas multidivisa (préstamos que se comercializaban en yenes o francos suizos).

Desde la AEB sostienen que «los bancos siempre han cumplido con la regulación existente en cada momento». De hecho, el grueso de los litigios que ya han sido resueltos por los tribunales no han cuestionado tanto la legalidad de los productos, como el público al que se han vendido: en muchos casos, ciudadanos sin los conocimientos financieros suficientes como para comprender la complejidad de esos productos.