



Efectos del Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios

El Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital anunció, recientemente, que había llegado a un acuerdo con la banca española para impulsar medidas que sirvan para aliviar la situación de los deudores hipotecados más vulnerables.

Evolución del Euribor

El contexto de normalización de la política monetaria en el que estamos inmersos, desde hace meses, hace que la rápida subida de tipos que se está produciendo en la eurozona implique que, productos financieros vinculados a los movimientos de las tasas de interés, como es el caso de las hipotecas con el Euribor, experimenten fuertes subidas, y que, para el caso de aquellas familias con menores recursos económicos, ello suponga un coste adicional difícil de soportar.

Los años de política monetaria relajada llevaron a que, referentes como el Euribor (*Euro InterBank Offered Rate*), llegaran a situarse en tipos negativos, lo cual se enmarcó en las conocidas como *medidas no convencionales*. La reversión de estas condiciones monetarias, como consecuencia del repunte de la inflación, no solo llevó al Euribor a salir de estas zonas negativas, sino a seguir creciendo en la misma medida que lo hacían los tipos principales del BCE.

Así hemos visto cómo, en menos de un año, esta referencia ha pasado del -0,5%, en enero, al 2,8% en los últimos días de noviembre. Ante esta realidad, todas aquellas hipotecas constituidas a tipo variable han visto un encarecimiento de sus intereses muy acelerado en los últimos meses, lo que, en el caso de las familias y ciudadanos con menores recursos económicos, supone un problema de gran relevancia. Es en este contexto en el que surge esta iniciativa para intentar favorecer las condiciones hipotecarias de los más desfavorecidos.

En los gráficos adjuntos observamos la evolución de las hipotecas en España. Por un lado, el gráfico 2, sobre el total de las hipotecas vivas en España, nos muestra la distribución entre aquellas a tipo fijo y variable. Aunque vemos cómo, mayoritariamente, predominaban las de tipo variable, es precisamente el cambio de rumbo en la política monetaria lo que ha llevado a que las hipotecas constituidas en la actualidad sean principalmente a tipo fijo, frente a lo que había sucedido históricamente. Obsérvese el gráfico 3.

Gráfico 1 - Evolución del Euribor 12m

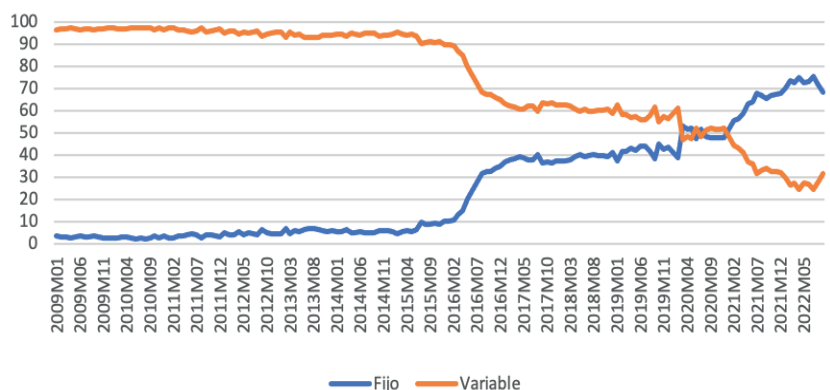


Gráfico 2 - Hipotecas con saldo vivo en España



Fuente: AHE (Asociación Hipotecaria Española)

Gráfico 3 - Hipotecas constituidas mes a mes en España (% del total)



Fuente: INE



Marco de ayuda a los hipotecados

1. ¿En qué consiste?

Establecer un nuevo Código de Buenas Prácticas de carácter transitorio para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad, con una duración de 24 meses.

Se trata de un Código al que las entidades de crédito y personas físicas dedicadas a la concesión de préstamos hipotecarios se pueden adherir de **manera voluntaria**.

2. Ámbito de aplicación

Se aplicará a personas físicas titulares de préstamos y créditos con hipoteca sobre la vivienda habitual, formalizados hasta el final de 2022 y cuyo precio de adquisición no sea superior a 300.000€, cuyos titulares se considera que están en **situación de vulnerabilidad**. Esta vulnerabilidad se define principalmente mediante la concurrencia de determinadas circunstancias¹:

- Ingresos de la unidad familiar** inferiores a tres veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples) en catorce pagas (24.318,72€ en 2022 y 25.200€ en 2023). Límite ampliable hasta seis veces el IPREM según determinadas circunstancias familiares.
- En los cuatro años anteriores se ha experimentado un **cambio significativo en cuanto a esfuerzo de renta** en el pago de la carga hipotecaria.
- Una cuota de pago de préstamo superior al 50%** del total de los ingresos netos de todos los miembros de la unidad familiar.

3. ¿Qué ayudas se incorporan?

- **Periodo de carencia** del capital principal de cinco años.
- **Un tipo de interés más bajo**: EURIBOR -0,10 puntos porcentuales. Antes esta referencia se situaba en Euribor +0,25 puntos porcentuales.
- Posibilidad para los deudores de solicitar la **dación en pago durante 24 meses** (actualmente 12).
- Con independencia de la calificación del deudor como vulnerable, **se facilita la conversión de hipotecas de tipo variable a fijo** y la amortización anticipada de créditos, suspendiéndose durante un año las comisiones de tales trámites.
- Desde el punto de vista de la información disponible a los consumidores: se ha encargado al Banco de España la elaboración de una **guía de herramientas disponibles para los deudores** en dificultades, que estará disponible no solo en la web del Banco de España sino en la de las entidades prestamistas también.
- En caso de necesidad, existe la posibilidad de una **segunda reestructuración de la deuda**.
- En el plano fiscal, se exime de la cuota gradual de la modalidad de **Actos Jurídicos Documentados**, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en la formalización de las novaciones que se produzcan por aplicación del Código de Buenas Prácticas.

1. Se citan las condiciones generales, existiendo excepciones según circunstancias personales y familiares particulares.

Análisis

Conocidos los aspectos básicos de este Código de Buenas Prácticas, cabe reflexionar sobre los siguientes puntos:

- **Es un acuerdo de adhesión voluntaria**. Las instituciones financieras y prestamistas no tendrán la obligación de suscribir los puntos de este acuerdo, aunque es previsible que el sistema financiero español decida adherirse en su mayoría. Por un lado, porque suele ser una práctica habitual en el sector buscar fórmulas de recobro que no pasen por una ejecución inicial directa y, por otro, por una mera cuestión de visión reputacional. Aquellas entidades que lo suscriban tendrán que mantener las condiciones del acuerdo durante toda la vigencia del mismo.
- **Prácticas como el cambio de tipo variable a tipo fijo ya se encontraban disponibles en el mercado hipotecario**. Ante los importantes riesgos que tiene para la banca un contexto así (puede suponer incrementos sobre las tasas de mora, ejecuciones hipotecarias...), estas instituciones ya disponían de mecanismos similares a los que recoge este código, facilitando a sus deudores flexibilizar los pagos de la deuda.
- **La extensión de créditos en el tiempo afecta al nivel de provisiones que la banca está obligada a dotar**. Un mayor plazo para la recuperación de un crédito implica asumir mayor incertidumbre para la entidad. Esto exige la creación de márgenes de seguridad, lo cual se traduce en una mayor dotación de provisiones para los bancos que, consecuentemente, repercute sobre sus ratios y rentabilidad.
- Aunque en ningún momento se explicita lo contrario en este acuerdo, las medidas que se adoptan **no suponen una quita o condonación de deuda en ningún caso**. El marco descrito establece vías para el diferimiento de los pagos y posibilidades de reestructuración. Es decir, ante la abrupta subida de costes hipotecarios que se ha producido en un corto periodo de tiempo, se proponen medidas —no ajenas al ámbito habitual del sector bancario— que temporalmente permitan a los deudores no hacer frente a pagos tan elevados y conseguir alivio temporal. En cualquier caso, la deuda sigue viva y su pago se difiere al futuro, por lo que los deudores seguirán dependiendo de la evolución de los tipos de interés.



A este respecto, cabe reflexionar sobre los **escenarios que se pueden materializar**.

Si aquellos deudores que deciden optar por el diferimiento de la deuda consideran que los tipos de interés retornarán a niveles como los precedentes, habrán obtenido un claro beneficio de las medidas.

No obstante, si contextualizamos históricamente el momento en que aparecen los tipos de interés excesivamente bajos (y negativos), se percibe que la política monetaria ha sido atípica. En primer lugar, por su propio nombre (medidas no convencionales) y, adicionalmente, por el carácter extremo de éstas (el precio del dinero se volvió negativo).

En nuestro análisis **consideramos poco probable que la política monetaria en el corto o medio plazo vuelva a su carácter ultra expansivo de los últimos años**. Esta tesis se ve reforzada por la realidad de la inflación, cuya causa en Europa reside en gran medida en los precios energéticos y otras materias primas. Esto, que se presenta como un elemento exógeno, —de oferta— en sí mismo limita la efectividad de la política monetaria para combatir la inflación por sí sola. Es

decir, deberá venir acompañada de otras acciones adicionales, como ya explicamos en su momento, pues es conocido que ésta suele ser más eficaz cuando viene explicada por el lado de la demanda. Por tanto, en una crisis en la que los mecanismos de política de los que se dispone son de efecto más limitado, **las subidas de tipos de interés y tapering previsiblemente prevalecerán, al ser las principales vías disponibles en el corto plazo para el control de la situación**.

De mantenerse y/o seguir aumentando estos tipos de interés, aquellos hipotecados que hoy se acojan a estas medidas no obtendrán un beneficio real neto en todo el plazo de vigencia del préstamo —excepto por la rebaja del tipo de interés—. Eso sí, habrán conseguido “ganar tiempo” por el diferimiento, y si continúa en alguna medida el escenario de subida de precios, su deuda se verá erosionada por la inflación en el medio plazo ya que, aunque sus salarios suban en términos reales menos que la inflación, el nominal de la deuda no cambia.

LEEMOS POR TI

La lucha contra la inflación supone adoptar determinadas medidas que en cierto modo pueden afectar negativamente, al menos en el corto y medio plazo, al público general. Este es el caso de medidas como la subida de tipos de interés, que al influir sobre el precio del dinero que los bancos se prestan entre sí (Euribor) conlleva al encarecimiento de las deudas hipotecarias a tipo variable, las cuales se encuentran indexadas a esta referencia. Como consecuencia de lo anterior, y más aun teniendo en cuenta la situación de tipos negativos de la que veníamos, las cuotas de un número considerable de deudores están experimentando importantes crecimientos que, en el caso de los más vulnerables, puede conducirles a situaciones de especial dificultad económica y esfuerzo en términos de renta.

Es en este contexto en el que el Gobierno ha promovido, involucrando al sector financiero (banca), una reforma al Código de Buenas de Prácticas que busca, en el corto plazo, aliviar los peores efectos de esta situación sobre las hipotecas de los más necesitados. Este instrumento incluye, entre otras, medidas de reducción especial de los tipos de interés máximos aplicables, periodos de carencia, facilitar la conversión y reestructuración de las deudas vivas a tipo fijo y mejorar la información financiera que se pone a disposición de los clientes.

En nuestro análisis encontramos que estas medidas, de carácter transitorio, no destacan por implementar elementos nuevos no disponibles en la praxis general hasta la fecha en el mercado hipotecario y, aunque es cierto que pueden suponer un alivio para algunos deudores en el corto plazo, el resultado final va a depender de la evolución de los tipos en el medio y largo plazo.