



Según Funcas, unos 400.000 hipotecados tienen contratados préstamos que valen más que su vivienda.

FERNANDO MORENO

Todo vuelve. Incluso las hipotecas de alto riesgo, las mismas que tantos disgustos han dado al sector y que junto con otras prácticas bancarias nos llevaron al rescate. Aunque esta vez el Banco de España las tiene vigiladas. Según un informe del organismo supervisor, el 15% de

las hipotecas concedidas en el tercer trimestre de 2015 superan el 80% del valor de tasación del inmueble. Las hay incluso que rebasan el 100%, unos porcentajes que se explican por la necesidad de las entidades de vender sus propios pisos y aumentar sus ingresos.

### El Banco de España avisa: el 15% de los préstamos concedidos superan el 80% del valor de tasación

## Vuelta a las hipotecas arriesgadas

#### ■ Esmeralda Gayán

La banca se la vuelve a jugar con las hipotecas. Una de las prácticas financieras que tantos desequilibrios causaron en los últimos años regresa al sistema financiero español. Las entidades vuelven a relajar los criterios de concesión de préstamos y a asumir los mismos riesgos que en los años de la burbuja. Lo dice el propio **Banco de España**, que avisa antes de que sea demasiado tarde.

El supervisor ha calculado que el 15% de las nuevas hipotecas concedidas en el tercer trimestre de 2015 se ajustan al perfil de alto riesgo, con un importe superior al 80% del valor

de tasación. A este tipo de préstamos se les califica de alto riesgo porque, si el valor de la vivienda baja, el prestatario corre el riesgo de entrar en una situación de patrimonio neto negativo, que es cuando el valor de la deuda supera al del activo adquirido, en su caso, la vivienda.

Para saber si este porcentaje es elevado o no, basta con compararlo con el de la época del boom inmobiliario. Según los cálculos de Funcas, entre 2004 y 2014 se concedieron 1,2 millones de préstamos hipotecarios por importes superiores al 80%, lo que representa el 14% del total de nuevas concesiones en todo este periodo.

En 2006, este tipo de operaciones alcanzaron el 18%, tan sólo tres puntos porcentuales más que la actual tasa. Los números, por tanto, demuestran que las entidades financieras vuelven a relajar los criterios de concesión de préstamos y a asumir más riesgos de los debi-

**El sector financiero todavía ve margen para mejorar las condiciones de los créditos en un contexto de repunte de la compraventa de viviendas en España**

dos. No obstante, en promedio, las nuevas hipotecas se conceden por el 62,4% del valor de tasación del inmueble, a un plazo inicial de 22,8 años y pagando un 2,5% de tipo de interés.

Los expertos consultados explican que los bancos suelen apurar la concesión de hipotecas con altos importes respecto al valor de tasación, cuando se trata de pisos que tienen hace tiempo en sus carteras y utilizan esas condiciones más ventajosas para agilizar su venta.

Así, el motivo de que las entidades concedan estos créditos de mayor riesgo es el voluminoso stock de pisos que adquirieron durante la

crisis, una rémora que lastra sus balances y de la que quieren desahacerse como sea. Por eso, conceden hipotecas para la adquisición de estas viviendas en condiciones muy ventajosas, que en los casos más extremos alcanzan el 100% del valor de tasación del inmueble.

El hecho de que la hipoteca supere el valor de la vivienda no es nuevo en España. La **Fundación de las Cajas de Ahorro (Funcas)** calcula que unos 400.000 hipotecados, en torno al 6% del total, tiene contraída con el banco una deuda más alta que el valor de su piso.

El hecho de que ahora los precios de los inmuebles vuelvan a repuntar aleja en cierta medida ese mayor riesgo. Las dos grandes tasadoras del mercado, **Tinsa y Sociedad de Tasación**, en sus informes sobre la evolución de precios en 2015 ambas coinciden en que el año pasado cerró con el primer encarecimiento de las casas de los últimos siete ejercicios.

Así, el precio medio de la vivienda terminada, nueva y usada, en España se encareció un 1% en 2015, lo que supone la primera subida interanual desde principios de 2008, según el avance del índice Tinsa IMIE Mercados Locales del cuarto trimestre.

Dicho dato confirma el cambio de tendencia en la evolución de los precios, ya que doce meses antes, en el último trimestre de 2014, el índice mostraba un descenso interanual todavía bastante consistente del 4,5%.

#### La guerra continúa

Los analistas apuntan a que la guerra comercial de las hipotecas continuará en este ejercicio, después de un 2015 muy agresivo en lo ofertas hipotecarias. El sector todavía ve margen para mejorar las condiciones de los créditos en un contexto de repunte de la compraventa de viviendas, que encadena 15 meses consecutivos de alzas interanuales.

En los últimos meses, la guerra se ha recrudecido y al menos 14 entidades han rebajado sus intereses. **Kutxabank y Liberbank** fueron las primeras que se lanzaron a ofrecer diferenciales del 1%, seguidas por **ING Direct**. Acto seguido, **el BBVA** dio un paso adelante y rebajó el precio de su hipoteca. La entidad comercializa este producto con un diferencial sobre el euríbor del 1,25%, el interés más atractivo del mercado teniendo en cuenta las exigencias que piden otras entidades financieras.

Ante este panorama, las asociaciones de consumidores alertan del peligro e volver a las andadas e incitar el sobreendeudamiento de las familias. Para **Adicae**, el sobreendeudamiento de los consumidores se ha convertido en un importante problema de la sociedad.

El último estudio de esta organización, "Situación de los consumidores de los colectivos especialmente desprotegidos y de los consumidores de mayor edad", desvela que el 40,2% de los españoles no tiene capacidad de ahorro alguna y el 31,6% no llega a fin de mes puntualmente o de manera permanente, por lo que el riesgo de acudir a créditos para pagar deudas aumenta, con el posible riesgo de sobreendeudamiento que ello conlleva.

Adicae quiere ayudar a las personas en situación de especial desprotección por causas socioeconómicas y en riesgo de padecer esta situación, por lo que publica la "Guía para gestionar sus cuentas y prevenir el sobreendeudamiento".

Se trata de un material didáctico de información sobre gestión de deudas, prevención del sobreendeudamiento y ahorro en servicios básicos que complementa los talleres que se imparten en todo el territorio nacional.

## Estrasburgo defiende los casos individuales de cláusulas suelo

■ Europa da un nuevo espaldarazo a los consumidores españoles en la pugna por las cláusulas suelo de la banca. El **Tribunal Europeo de Justicia** es partidario de juzgar por separado las reclamaciones individuales relativas a esta exigencia en los préstamos hipotecarios aunque exista una causa colectiva pendiente de resolución.

Esa es la opinión del abogado general del tribunal, que acaba de ser divulgada. Aunque habrá que esperar a la sentencia definitiva, este organismo suele ratificar en un 80% las opiniones

del abogado.

El caso se originó a raíz de una pregunta de un juzgado de Barcelona, donde se presentaron dos acciones individuales que pedían la nulidad de las cláusulas suelo por considerarlas abusivas. Los bancos pidieron la suspensión de esos procedimientos porque existe uno colectivo presentado por la asociación de usuarios de banca **Adicae** en Madrid que aún no se ha resuelto.

El juez de Barcelona elevó la cuestión al tribunal europeo para que dictaminara sobre la legalidad de esa demanda.

Tras examinarlo, el abogado general, el polaco **Maciej Szpunar**, cree que entre las reclamaciones individuales y las colectivas "existe una relación de complementariedad" y, por tanto, no se puede invocar la causa general para anular las particulares.

Recuerda, asimismo, que la directiva europea relativa a las cláusulas abusivas obliga a los Estados a contemplar en su ordenamiento "con carácter principal, acciones individuales" y solo después, "con carácter complementario, acciones colectivas de

cesación, que no pueden sustituir a las acciones individuales ni obstaculizarlas".

El abogado aclara también que la suspensión de una acción individual en caso de que exista otra colectiva no es obligatoria, sino que "tiene carácter facultativo" y, en todo caso, el consumidor debe poder desvincularse de las decisiones aplicadas a la general y defender su caso por separado.

Las instituciones europeas asestan así otro golpe hacia una práctica, la de fijar cláusulas suelo abusivas

a los préstamos hipotecarios, que ha dejado al menos a 15.000 personas afectadas, según las representadas en la causa abierta por Adicae.

En octubre del año pasado, la **Comisión Europea** pidió en un informe anular la sentencia del **Tribunal Supremo** español que impedía a los afectados recuperar las cantidades abonadas de más desde el inicio del crédito. El tribunal español dictaminó que la devolución se produjera desde el momento cuando se dictó la sentencia, en mayo de 2013.