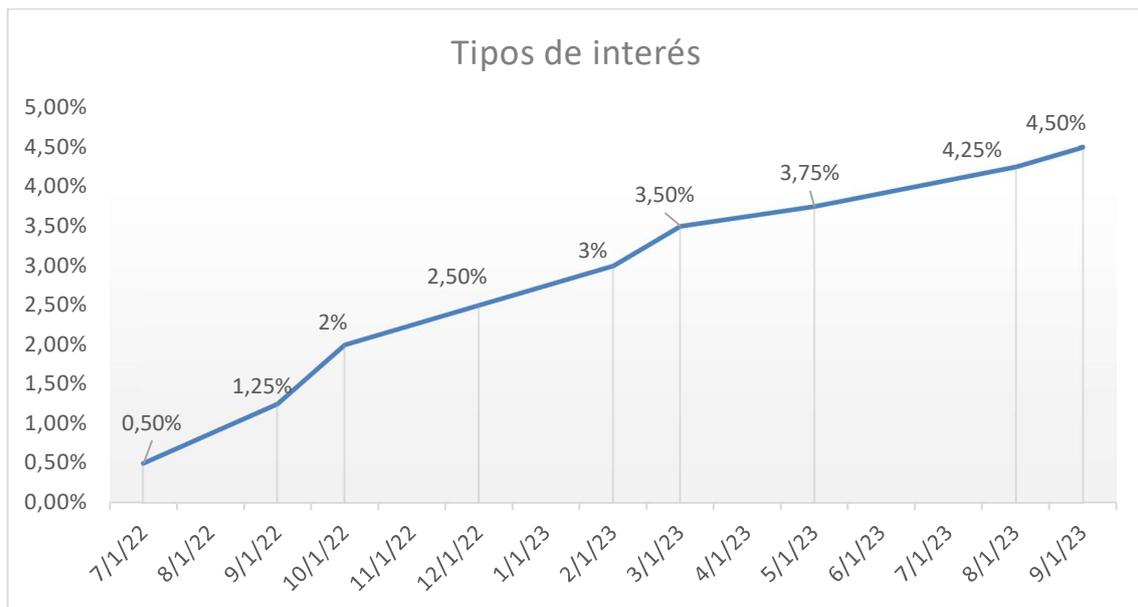


Posición de CCU sobre las necesarias medidas de alivio hipotecario – necesidad de prórroga. (Madrid a: 19.12.2023)

Contexto.

Los consumidores financieros españoles se enfrentaron el año pasado a una situación sin precedentes. En sólo un año, los deudores de hipotecas en variable, el 78% de las hipotecas vivas, referenciadas en su mayoría al Euribor, tuvieron que afrontar un acelerado encarecimiento de las cuotas, consecuencia de pasar de un índice en negativo, en el -0,477% a cierre de enero de 2022, a un índice en positivo, en el 3,018%, a cierre de 31 de diciembre de 2022, 350 puntos básicos de subida, la mayor acontecida en menos tiempo desde la adopción de la eurozona.

La denominada por las autoridades de política monetaria como “normalización de tipos”, pasar de tipos de interés en negativo a tipos de interés en terreno positivo, ha continuado hasta el momento actual. El Banco Central Europeo ha aplicado sucesivas subidas de los tipos de interés para estimular el proceso (véase gráfico con las distintas subidas de tipos aplicadas).



Datos BCE – Elaboración propia

Como consecuencia práctica, un consumidor financiero con hipoteca variable, referenciada al Euribor, ha sufrido una tensión económica sin precedentes a lo largo del pasado año, que se extiende al presente y que, en estos momentos, no tiene visos de que vaya a ser reversible, en modo alguno. Así, las subidas de cuota mensual acumulada, cada 100.000 euros de capital prestado, a 25 años, y referenciados a Euribor +1%, ascienden a 238,28 euros; siendo la subida anual acumulada de 2.859,36 euros.

	Euribor 2022	Cuota 2022	Subida mensual	Subida anual	Euribor 2023	Subida anual	ACUMULADA 22/23 MES	ACUMULADA 22/23 AÑO
Enero	-0,477%	355,67 €	1,22 €	14,64 €	3,337%	2.295,96 €	192,55 €	2.310,60 €
Febrero	-0,335%	361,90 €	7,27 €	87,24 €	3,534%	2.350,32 €	203,13 €	2.437,56 €
Marzo	-0,230%	366,55 €	11,31 €	135,72 €	3,647%	2.371,92 €	208,97 €	2.507,64 €
Abril	0,013%	377,33 €	21,96 €	263,52 €	3,757%	2.318,28 €	215,15 €	2.581,80 €
Mayo	0,287%	390,14 €	34,64 €	415,68 €	3,865%	2.239,32 €	221,25 €	2.655,00 €
Junio	0,852%	416,69 €	61,45 €	737,40 €	4,007%	2.019,72 €	229,76 €	2.757,12 €
Julio	0,990%	423,37 €	68,31 €	819,72 €	4,149%	2.039,16 €	238,24 €	2.858,88 €
Agosto	1,250%	436,13 €	81,37 €	976,44 €	4,073%	1.832,64 €	234,09 €	2.809,08 €
Septiembre	2,233%	486,42 €	131,40 €	1.576,80 €	4,149%	1.282,56 €	238,28 €	2.859,36 €
Octubre	2,629%	507,57 €	151,90 €	1.822,80 €	4,160%	1.036,56 €	238,28 €	2.859,36 €
Noviembre	2,828%	518,39 €	163,15 €	1.957,80 €	4,000%	794,40 €	229,35 €	2.752,20 €
Diciembre	3,018%	528,83 €	174,25 €	2.091,00 €	3,800%	530,04 €	218,42 €	2.621,04 €

Cálculos propios sobre el impacto de la subida del Euribor en una hipoteca tipo de 100.000€, a 25 años, a Euribor +1%

Así las cosas, consideramos que se dio un paso adelante importante con la ampliación del Código de Buenas Prácticas, a finales de 2022, respondiendo de manera preventiva con una red de seguridad, a las familias que se han visto más afectadas por la subida del Euribor, con medidas como la congelación del tipo de interés durante 12 meses (congelación de la cuota durante ese periodo), la extensión del plazo de amortización de hasta 7 años y la carencia de 2 años para familias con renta inferior a 25.200 euros.

Con todo, consideramos que era necesario ampliar el umbral para que un mayor número de familias pudieran acogerse a las medidas de alivio hipotecario, dada la superior tensión financiera a la que están expuestos los consumidores financieros de determinadas provincias, de renta superior, pero también más dificultades de acceso a la vivienda.

Creemos que podría ser adecuado incluir un requerimiento de ampliación de las medidas a aquellos consumidores que hubieran suscrito un préstamo a tipo mixto, y ahora deban afrontar la entrada del tipo variable, o que estando ya en vigor, reúnan los requisitos que se establecen para las hipotecas con tipo variable.

El umbral inicial podía ser adecuado, teniendo en cuenta los ingresos medios reportados por el INE, pero resulta insuficiente si se aplica a CCAA como, por ejemplo, Comunidad de Madrid, Cataluña o Islas Baleares, donde tanto los salarios, así como las hipotecas son mucho más elevadas.

Así, tenemos que, en Comunidad de Madrid, la renta media por hogar, según datos de 2022, los últimos recabados por el INE, ascendió a 32.856 euros; en Cataluña, a 36.163 euros, y en Islas Baleares, a 32.404 euros; en todos los casos por encima de la media nacional en 32.216 euros. Con relación al precio de la vivienda libre, la Comunidad de

Madrid arrojaba un valor medio de 2.978 euros; Cataluña, de 2.186 euros, e Islas Baleares, 2.803 euros, según datos ofrecidos en su momento por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en el primer trimestre de 2023. En cualquiera de los casos, muy por encima de los 1.788 euros del total nacional.

Finalmente, consideramos que el año que viene, las familias se enfrentarán a una difícil situación, porque muchas de ellas ya han utilizado sus ahorros para amortizar anticipadamente la hipoteca y este año no van a disponer de más capital para hacerlo.

Es en ese momento, cuando podrán hacer uso de medidas como la congelación o el alargamiento del plazo para evitar caer en impago y asumir sus compromisos. Las familias en España pagan antes la hipoteca y se quitan de todo lo demás; es lo que prueba que estemos asistiendo a un nivel de morosidad absolutamente controlado, dado que según datos del Banco de España ha disminuido en un año 23 puntos básicos, del 3,78% de septiembre de 2022, al 3,55% de agosto y septiembre de 2023.

3

Entendemos que **no se está garantizando la oferta de productos hipotecarios a tipo fijo**, y en los casos que se están realizando, los tipos son superiores a los establecidos en los variables

1. Necesidad de acelerar la tramitación de las medidas propuestas

En este sentido, consideramos adecuado el anuncio del Gobierno de que ampliará el umbral de acceso al citado. En concreto, ha comunicado que “reforzará estas medidas de alivio hipotecario con una ampliación del umbral de renta para acceder a dicho Código. En concreto, de 3,5 a 4,5 veces el IPREM, lo que supone que podrán acceder hogares con rentas anuales de hasta 38.000 euros”, tal y como reza la nota de prensa difundida por el Ministerio de Economía, Comercio y Empresa.

Con todo, desde el CCU **instamos al departamento ministerial a acelerar la tramitación de esta medida que consideramos del todo pertinente, antes de final de año**, habida cuenta que sólo se han registrado, según los datos que hemos podido conocer de Banco de España, 55.000 solicitudes hasta septiembre, de las que desconocemos las que deben haberse visto rechazadas por incumplimiento de los requisitos

2. Calidad de los datos

Dicho lo anterior, tenemos que manifestar que desde las asociaciones de consumidores echamos de menos tener datos fiables que nos permitan saber cómo está funcionando: número de solicitudes, porcentaje admitidas y denegadas, motivos, soluciones propuestas, etc. Los datos que se nos comunican son extremadamente pobres.

Por ello, desde el CCU instamos al departamento ministerial a que incorpore en el futuro e inminente texto **la obligatoriedad de la emisión de datos periódicos por parte del Banco de España**, previa entrega por parte de las entidades, tal y como se previó con motivo del establecimiento del primer Código de Buenas Prácticas bancario, en 2012.

Por añadidura, estimamos que las entidades bancarias tienen que ser más proactivas en la resolución de casos de tensión económica sobrevenida en sus clientes, dado que están en disposición de saber que concurren circunstancias que aconsejan aplicar medidas de alivio. Del mismo modo que perfilan a los clientes para ofrecer préstamos preconcedidos, pueden comunicarse con aquellos clientes que podrían negociar el préstamo con instrumentos como carencias y ampliación de plazo que alivien la carga financiera.

4

3. Escasa remuneración de los depósitos

Desde el CCU, no podemos, finalmente, dejar pasar la ocasión de expresar nuestra más enérgica queja en torno a la nula atención dispensada al consumidor financiero conservador en materia de remuneración de sus ahorros. El depósito a tipo fijo es el instrumento utilizado por la extensa mayoría de usuarios que confían su ahorro en las entidades bancarias de nuestro país.

Hemos asistido a una *'excepción ibérica'* pero, a diferencia de la lograda para estabilizar los precios de la energía, la que tenemos en estos momentos no beneficia en nada a los consumidores financieros, al contrario, les penaliza. España, así como Portugal, se han desmarcado durante este año del resto de países europeos en ofrecer depósitos que den seguridad al ahorrador ibérico.

Evolución de los depósitos a más de dos años y Euríbor (2003-2023)



https://sdw.ecb.europa.eu/quickview.do?SERIES_KEY=124.MIR.M.U2.B.L22.L.RA.2250.EUR.O

Podemos afirmar que los plazos fijos han desaparecido en nuestro país, lo que supone una anomalía histórica, si tenemos en cuenta lo sucedido en otros contextos de tipos altos, como el anterior, desde el año 2004 hasta que el año 14, y como consecuencia de la crisis financiera, los tipos de interés comenzaron a hundirse para pasar, incluso, a terreno negativo los últimos años.

En esos años, la subida del Euribor se acompañaba de forma casi equivalente de una subida en la remuneración de los depósitos a tipo fijo a 24 meses, como expresan las curvas, con datos del Banco Central Europeo. En estos momentos, sin embargo, la media de rentabilidad que alcanzan los pocos depósitos a tipo fijo que se encuentran en el mercado alcanza un 1,48% de media, frente al Euribor, en el 3,76%, según dato de abril.

Por ello, instamos a una reflexión a quien corresponda, acerca de esta evidente anomalía que ha obligado al usuario de banca a depositar su ahorro en productos alejados de la seguridad del depósito a tipo fijo.