



Mercado residencial

Las ejecuciones hipotecarias a empresas ponen fin a un lustro de caída de los desahucios

PABLO SEMPERE
MADRID

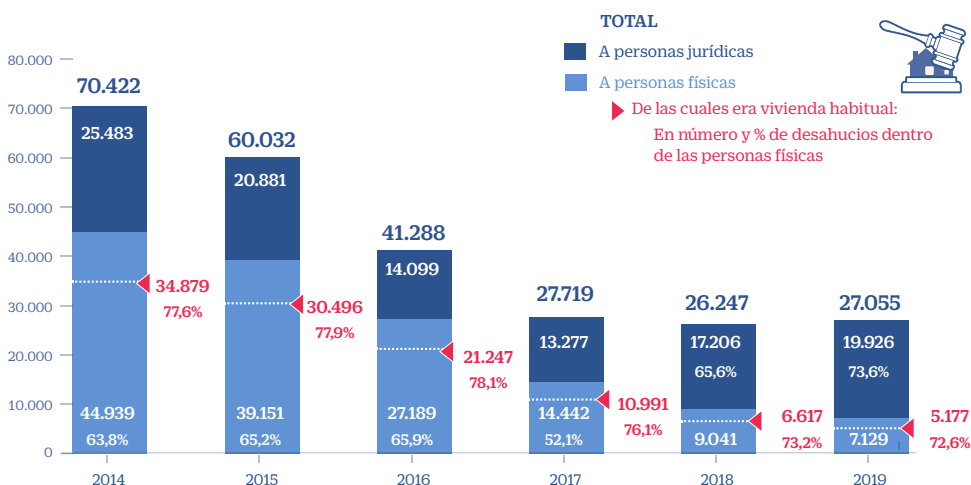
El año 2019 terminó con la buena racha que había empezado en 2015, cuando comenzó a caer la cifra de ejecuciones hipotecarias iniciadas en los registros de la propiedad de España. Así, durante el pasado ejercicio, según arrojan las cifras publicadas este viernes por el Instituto Nacional de Estadística (INE), en el país se produjeron un total de 27.055 lanzamientos, casi 1.000 más que los registrados un año antes. Hasta entonces, el número de ejecuciones había venido cayendo desde el pico que se inició en 2014, cuando se registraron 70.422 desahucios por impago de hipoteca.

Este pequeño cambio de rumbo, en opinión de José García Montalvo, catedrático de Economía por la Universidad Pompeu Fabra, "no debería preocuparnos. No creo que haya motivo para pensar que esto significa que entramos en un cambio de tendencia". Lo más importante, prosigue, es centrar el tiro en el número de lanzamientos sobre viviendas "que tienen a personas físicas como titulares", y en este sentido, los datos del INE confirman la sexta caída consecutiva. Si en 2014, de los 70.400 lanzamientos, casi 45.000 (el 64% del total) correspondían a hogares adquiridos por un particular, en 2019, del total de 27.000 ejecuciones, solo 7.000 (el 26% del conjunto global) recaen en este tipo de compradores.

También muestran una relativa mejoría las cifras que hacen referencia a los desahucios efectuados sobre la vivienda habitual del residente, los más críticos y dramáticos. Caen en 2019 un 21,8%. Si bien el porcentaje sigue superando el 70%

Evolución de los desahucios sobre viviendas en España

Número de ejecuciones hipotecarias sobre viviendas por régimen jurídico y % del total



Fuente: INE

BELÉN TRINCAO / CINCO DÍAS

de los que tienen lugar sobre particulares. Hace seis años, el 77,6% de los lanzamientos sobre personas físicas correspondían al hogar habitual de residencia. A día de hoy, la cifra cae en cinco puntos porcentuales, hasta el 72,6%, un número que pese a la reducción "sigue siendo muy alto", en opinión de Javier Gil, portavoz del Sindicato de Inquilinas de Madrid, que recuerda que en el número de lanzamientos ha habido un trasvase desde el mercado hipotecario al del arrendamiento. De hecho, según los últimos datos publicados por el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ), el 68% de los desahucios afectan hoy a los inquilinos, una estadística que el INE no recoge.

Unos disminuyen y otros crecen. Mientras que las ejecuciones hipotecarias sobre personas físicas han caído, las que tienen lugar sobre entidades jurídicas han aumentado en casi 7.000 lanzamientos desde

2017, cuando se registró la cifra más baja (13.206). "Que sean las entidades jurídicas las que cambian la tendencia muestra que las empresas y grupos privados no quieren o no pueden hacer ese esfuerzo que si hacen las personas físicas para pagar su vivienda", señala Ferran Font, director de estudios del portal inmobiliario Pisos.

Esta es la teoría que comparte García Montalvo, quien recuerda que en la primera fase de la crisis económica hubo muchísima refinanciación bancaria que ahora –en el caso de las compañías que no han conseguido superar del todo las consecuencias de la recesión– empieza a recuperarse. "Hay muchas empresas casi sin actividad, y pasados unos años de prórroga, a los prestamistas no les queda más remedio que llegar a la ejecución. También da la sensación de que a las propias compañías no les compensa hacer esos esfuerzos extras necesarios

para renegociar la deuda y conservar la vivienda".

El factor legal

El próximo mes de mayo termina la moratoria antidesahucios aprobada en 2013 por el primer Gobierno de Mariano Rajoy ante la sangría social que en aquellos años provocaron los lanzamientos. Entonces, el plazo fue extendido hasta 2017 y ese mismo año, hasta 2020.

Solo el 26% de los lanzamientos recayó en 2019 sobre personas físicas

En mayo acaba la moratoria que impide el desahucio por vulnerabilidad

Ahora, el Gobierno de Pedro Sánchez y sus potenciales socios parecen querer ampliar la prórroga, aunque antes tendrán que ponerse de acuerdo a la hora de fijar cuáles son los supuestos que marcan la vulnerabilidad jurídica de las personas afectadas por el desahucio.

Hoy, para evitar el desahucio y obtener un alquiler con las condiciones que recoge la moratoria, la ley tiene en cuenta a toda familia numerosa, a toda unidad familiar monoparental con hijos a cargo, a todo núcleo familiar que cuenta con una víctima de violencia de género, y a una familia con menores donde un miembro tenga una discapacidad superior al 33%, dependencia o incapacidad. También se incluyen los casos en los que el deudor está en desempleo o tiene más de 60 años. Esta norma temporal, recuerda Javier Gil, es otra de las palancas que han evitado que las ejecuciones hipotecarias sobre personas físicas aumenten.

Los lanzamientos sobre vivienda habitual bajan un 21% sobre 2019

Los que afectan a personas jurídicas crecen un 15,8% durante el año

Las hipotecas del inicio de la crisis, las más perjudicadas

► **Más del 60%.** El 25% de las ejecuciones iniciadas sobre viviendas en el cuarto trimestre de 2019 corresponde a hipotecas constituidas en el año 2007, el 14,4% a préstamos constituidos en 2008 y el 13,7% a hipotecas del año 2006. El periodo que se mueve entre 2005 y 2008 concentra, por lo tanto, el 60,5% de todos los desahucios iniciados en los últimos tres meses del pasado año. Esto indica, explican los expertos, que las secuelas de la recesión económica en el mercado inmobiliario siguen teniendo impacto todavía a día de hoy. Los préstamos firmados en 2017 y 2018, de hecho, suman solo el 0,7% de los lanzamientos.

► **Cataluña, a la cabeza.** Las comunidades con mayor número de certificaciones por ejecuciones hipotecarias sobre el total de fincas en 2019 fueron Cataluña (12.131), Comunidad Valenciana (11.644) y Andalucía (9.834). Por su parte, Navarra (174), País Vasco (218) y La Rioja (495) registraron el menor número. Cataluña (5.757), Andalucía (5.681) y la Comunidad Valenciana (5.356) registraron el mayor número de lanzamientos sobre viviendas. Por su parte, de nuevo Navarra (54), País Vasco (81) y La Rioja (143) fueron las regiones en las que menos personas perdieron su hogar.