



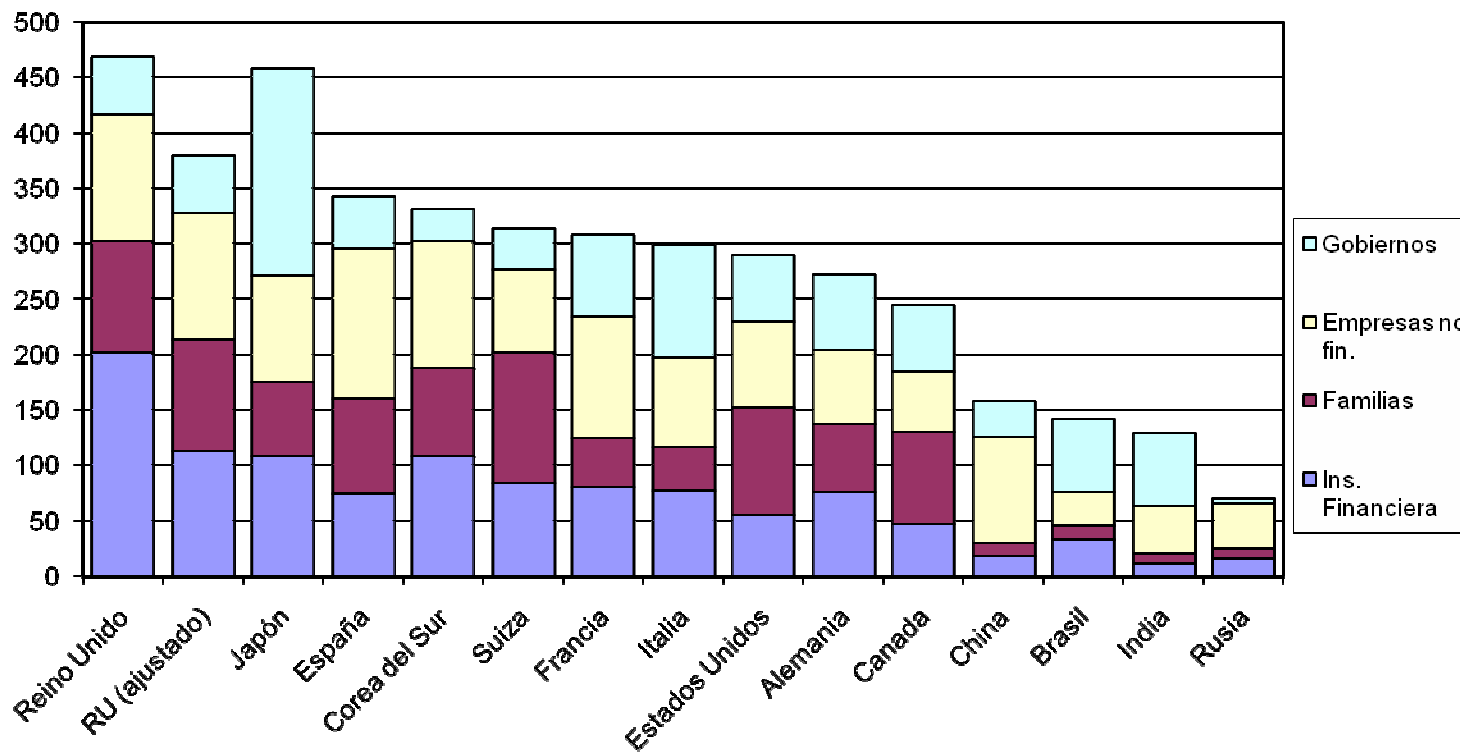
El sobreendeudamiento hipotecario:  
una visión macro  
José García Montalvo  
Universitat Pompeu Fabra

Diputació de Barcelona  
14 de Diciembre de 2010

- El endeudamiento de la economía española
- El endeudamiento familiar: consecuencias
- Soluciones al alto endeudamiento familiar:
  - Ahorro y desapalancamiento
  - Suspensión de pagos
  - Modificaciones de condiciones hipotecarias o refinanciación
- Soluciones en la práctica
  - El caso español
  - El caso de Estados Unidos
  - Las propuestas de hoy en el pleno del Congreso
- Conclusiones

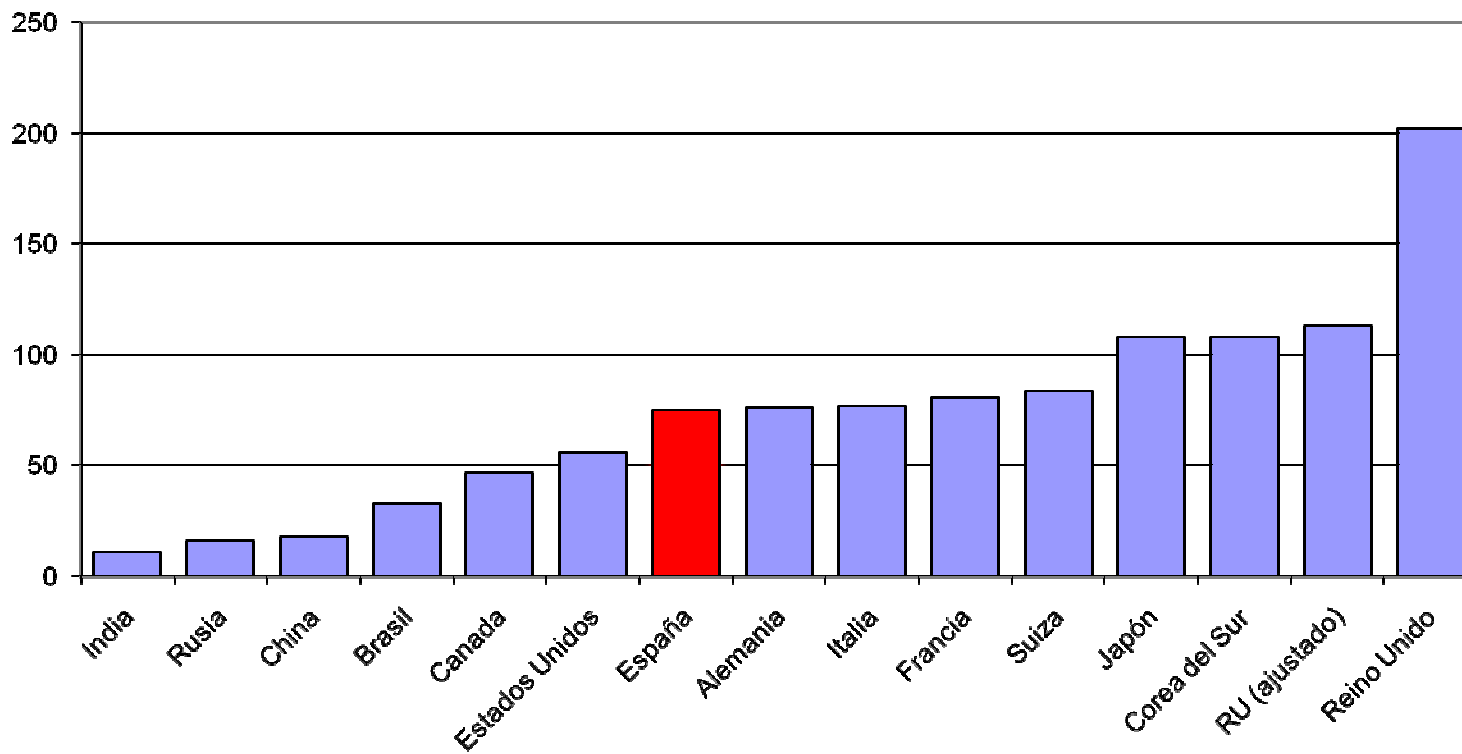
# El endeudamiento de la economía española

Composición sectorial de la deuda



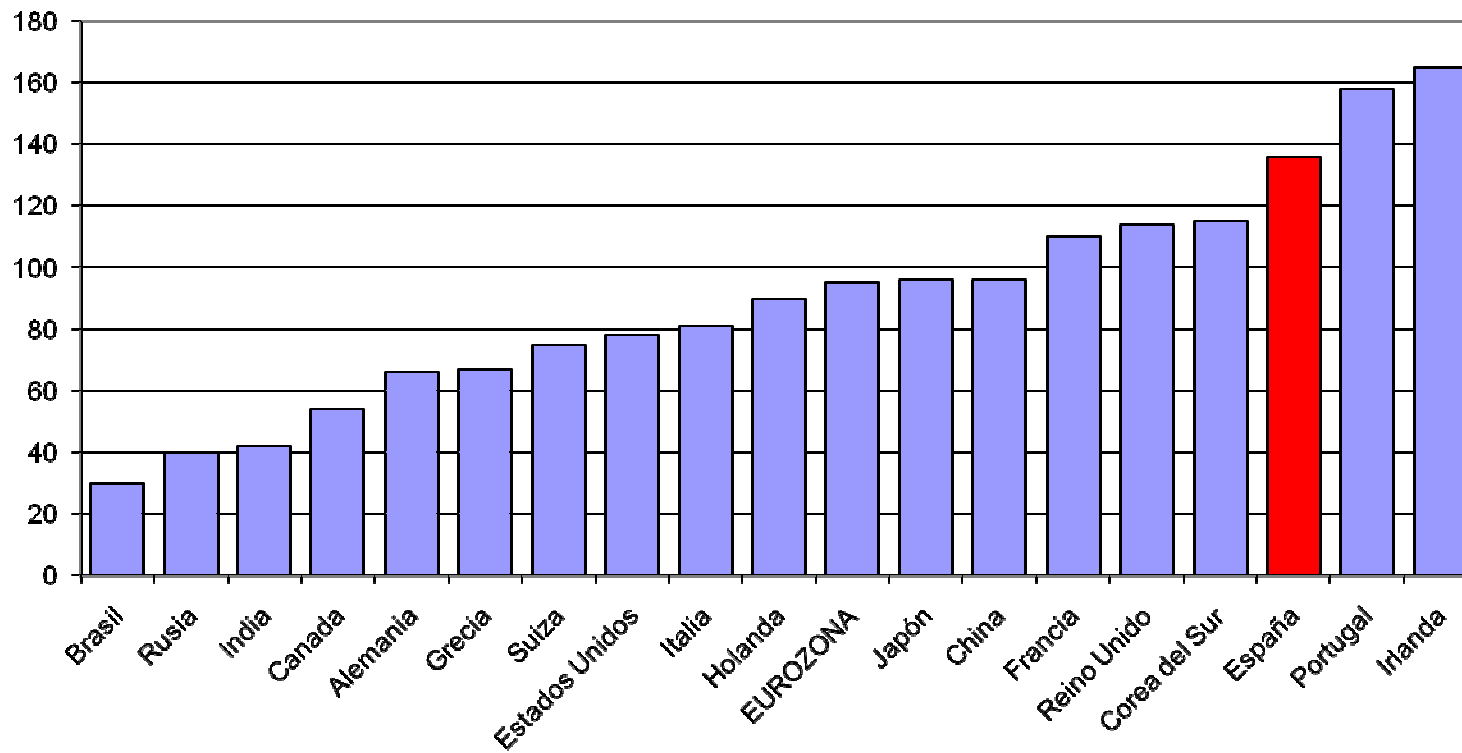
# El endeudamiento de la economía española

Deuda instituciones financieras (sin depósitos)



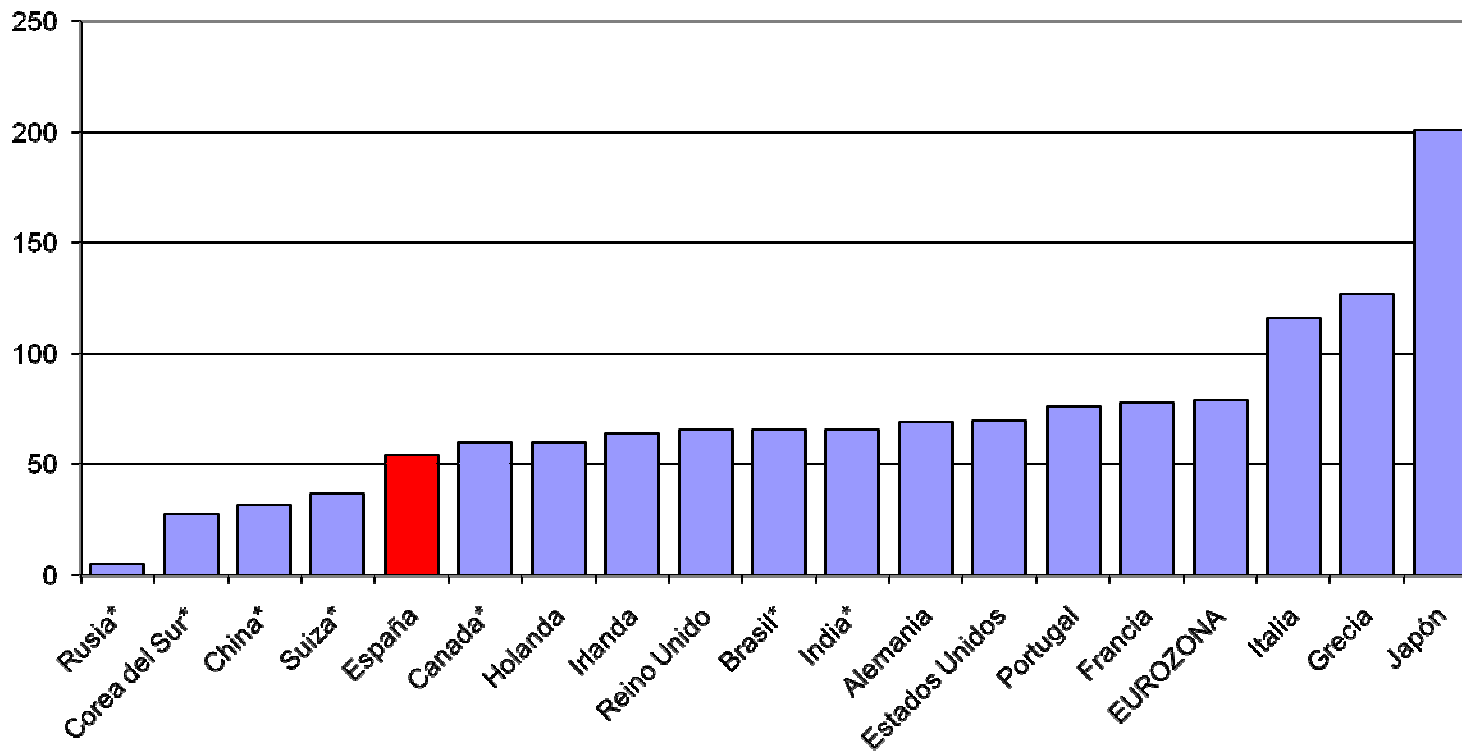
# El endeudamiento de la economía española

Deuda sociedades no financieras



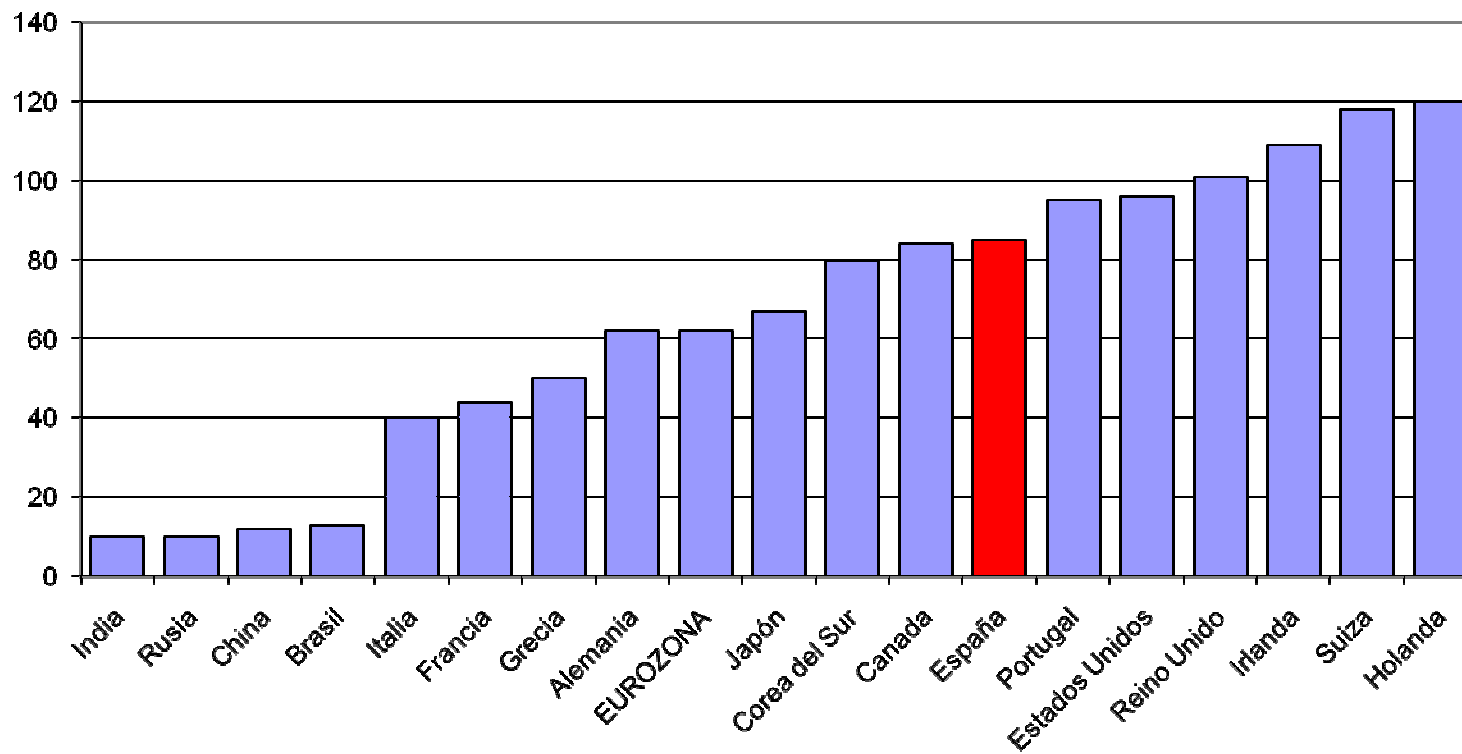
# El endeudamiento de la economía española

Deuda pública (2009) excepto con \*

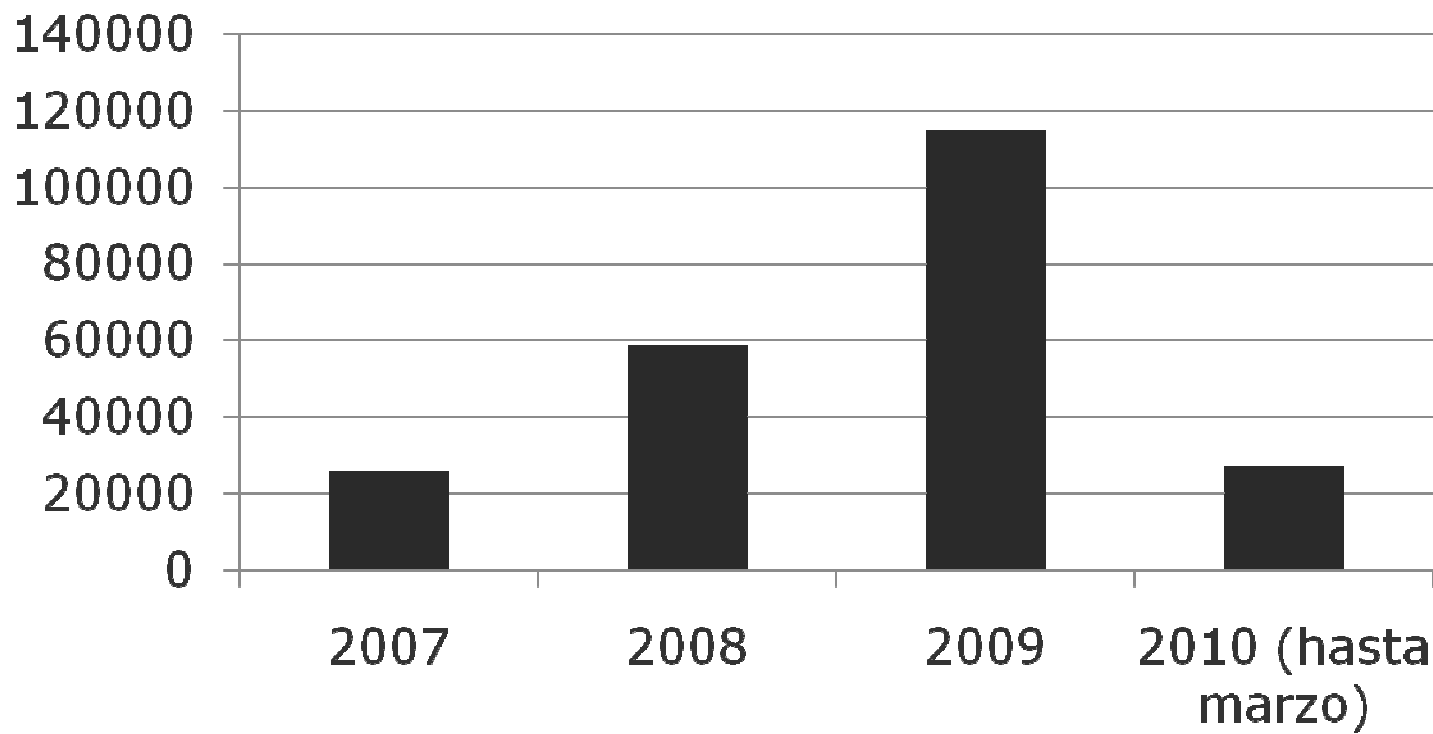


# El endeudamiento de la economía española

Deuda hogares



## Ejecuciones hipotecarias (CGPJ)





- El 8% de las familias ya tienen una hipoteca que vale más que el valor de mercado de su vivienda
- Observatorio de la Financiación Familiar de la Agencia Negociadora de productos bancarios (no exactamente igual que la Encuesta Financiera de las Familias del Banco de España):
  - Dos de cada tres familias dedican a pagos financieros más del 40% de sus ingresos
  - Una de cada cinco ha tenido que retrasar el pago de su hipoteca al menos una vez en los últimos seis meses.  
 -> a la banca le interesa negociar para que no aparezcan como morosos o fallidos. Pero tasa de morosidad muy inferior en familias que en empresas inmobiliarias

- Mecanismo de generación de la burbuja inmobiliaria diferente al de Estados Unidos... pero contratos de préstamos hipotecarios también diferentes:
  - Prestamos personales con garantía hipotecaria frente a préstamos hipotecarios reales
  - Sobretasación
  - Cláusulas abusivas o rozando lo ilegal -> gran parte del riesgo de tipo de interés se pasa a las familias (tipo variable con topes mínimos)
  - Todo el riesgo del precio para las familias -> en EE.UU. se vende a otras instituciones financieras
  - -> por eso los tipos ofrecidos eran tan bajos

- Soluciones:
  - Ahorrar para desapalancar: la tasa ha aumentado pero...
    - Difícil seguir aumentando con una tasa de desempleo del 20%, 1,3 millones de familias con todos sus miembros desempleados y el 40% de los desempleados viviendo en esas familias (duplicado desde 2007).
  - Cambiar las condiciones de los préstamos ya vigentes, refinanciar o cambiar la legislación:
    - Modificar el capital – tipo interés – plazos de pago: buena voluntad o incentivos
    - Transformar préstamos personales en préstamos hipotecarios
  - Solicitar protección legal frente a acreedores (suspender pagos)
    - Pagos parciales o moratorias
    - Suspensión de pagos familiar. Funciona bien en Estados Unidos. No existe ley española específica para familias: se utiliza la Ley Concursal, que no es apropiada

- Soluciones:
  - Muchas de estas soluciones como las daciones o la refinanciación se están aplicando a empresas, fundamentalmente inmobiliarias, pero no a familias -> la tasa de morosidad diferencial de empresas inmobiliarias y familias justifica este tratamiento asimétrico
  - Los notarios dicen que los bancos en España solo ejecutan si no tienen más remedio. A diferencia de las entidades en EE UU, que embargan aunque no tengan que embargar, aquí no se hace aunque haya que hacerlo"

- Incentivos para las modificaciones o refinanciación hipotecaria:
  - Bancos:
    - la ejecución hipotecaria puede acabar con una pérdida del 50% del valor
    - Sin acuerdo de modificación aumenta la morosidad o fallidos y más cara la financiación a partir de bonos
    - Pero si se modifica a una familia que finalmente no podrá pagar entonces hay una pérdida significativa
    - Y además, al menos en EEUU, los que tienen el derecho a cobrar los pagos de la hipoteca (servicios) pueden oponerse a la modificación
  - Familias: todo son ventajas si efectivamente la modificación supone una reducción de los pagos (en Estados Unidos no es siempre el caso...)

- Medidas aplicadas en España:
  - Negociación de cambio de condiciones con las instituciones bancarias: no tiene un formato estándar
  - Moratoria hipotecaria (línea ICO) puesta en marcha el 1 de marzo de 2009: concretamente, estas familias pueden dejar de pagar el 50% de la cuota hipotecaria, con un máximo de 500 euros por mes, durante 24 meses.
    - El estado garantiza el pago de la otra mitad
    - A partir de enero de 2011 hay que empezar a devolver durante 10 años.
    - De los 6.000 millones disponibles se han utilizado 80. Del medio millón de potenciales beneficiarios según el gobierno, se han beneficiado 13.000.

# Moratoria hipotecaria

- Requisitos:
  - Tener suscrito el préstamo antes del 1 de septiembre de 2008.
  - Ser trabajador por cuenta ajena y estar parado o perder el trabajo antes del 1 de enero de 2010.
  - Ser autónomo con cargas familiares que haya cerrado su negocio o que acredite pérdidas que reduzcan sus ingresos hasta tres veces el Indicador Público de Efectos de Renta Múltiple (IPREM)
  - Pasar a ser pensionista de viudedad con cargas familiares.
  - La hipoteca no debe superar los 170.000 euros.
  - El préstamo tiene que ser para primera vivienda.

- El caso de Estados Unidos es especialmente interesante para aprender los efectos y dificultades de la refinanciación subsidiada/públicamente apoyada, por varios motivos:
  - Desde marzo de 2009 tiene en marcha un programa de modificación de créditos hipotecarios y refinanciación subsidiado por el Tesoro
  - Hay 3,3 millones de casas embargadas y 6,7 millones de viviendas en alguna etapa de morosidad/embargo
  - 30% de las viviendas que se venden son fruto de subastas de casas embargadas



- Iniciativa “Make home affordable”  
(Consigue que tu vivienda sea asequible)  
-> parte del Plan de Estabilidad Financiera aprobado en Marzo de 2009
  - HAMP: Home Affordable Modification Program
  - HARP: Home Affordable Refinance Program.  
Programa de refinanciación para dueños de vivienda responsables que han sufrido una caída del precio de su vivienda
  - Apoyo a menores tipos de interés a partir del apoyo de las garantías de Freddie Mac y Fannie Mae

- Programa de modificación de condiciones hipotecarias. Requisitos:
  - Primera residencia
  - Crédito que aún queda por pagar no supera los 729.750 dólares
  - Crédito antes de 1 de enero de 2009
  - Pago mensual mayor que el 31% de la renta bruta mensual antes de impuestos
  - Tener un pago de hipoteca que no es asequible debido a problemas financieros (desempleo, incapacidad, etc.) que deben ser documentados -> no es necesario ser moroso para poderse acoger

- Programa de modificación de condiciones hipotecarias:
  - HAMP incluye IBI, seguro de vivienda, etc.
  - Tipo de interés modificado puede ir tan bajo con el 2% si es necesario para hacer el préstamo asequible.
  - Si eso no es suficiente el banco puede extender el crédito hasta 40 años
  - Si esto no fuera suficiente el banco podría diferir el pago de parte del principal hasta un momento posterior
  - Si no fuera suficiente el banco podría cancelar parte del principal: no es requerido ni hay garantía de que el banco lo hará

- Programa de modificación de condiciones hipotecarias:
  - Las modificaciones de consumidores morosos o en riesgo inminente de dejar de pagar son gratuitas.
  - Volumen del programa: 75.000 millones de dólares

- Programa de modificación de condiciones:
  - Incentivos para bancos, servicios y “consumidores responsables”:
    - 1.000 dólares por modificación (para el servicio)
    - 1.500 dólares por modificación para banco/inversores y 500 para servicio si la modificación se hace antes de entrar en mora
    - Pago por éxito de la modificación: 1.000 dólares cada año si el consumidor continúa pagando
    - El gobierno paga otros 1.000 dólares cada año para reducir el capital del préstamo durante 5 años si el consumidor continúa pagando a tiempo
    - El gobierno pone dólar por dólar si el banco consigue reducir el pago hipotecario del 38% de la renta bruta mensual de la familia al 31%

- Programa de refinanciación de créditos hipotecarios
  - Oportunidad para reducir los pagos mensuales (bajadas de tipos de interés) de familias que deben más del 80% del valor de su vivienda y tienen dificultades para refinanciar

- Resultados de los programas de modificación y refinanciación: desalentadores
  - Modificación: se suponía que podría ayudar a 4-5 millones de familias. Hasta el momento solo 500.000. Finaliza en diciembre de 2012

- ¿Por qué no han funcionado?
  - Modificar un préstamo es más complicado que hacer una hipoteca o solicitar el embargo. Además volumen muy elevado
  - Modificación requiere tiempo y recursos (encontrarse cara a cara con el cliente)
  - Además muchas modificaciones no suponen una rebaja de los pagos mensuales (White)
  - Bancos falta de interés por:
    - Algunos morosos volverían a pagar sin necesidad de la modificación
    - Algunos morosos no podrán pagar ni con la modificación: tasa de re-default 50% (sobre todo si la modificación no se hace correctamente). Extender supone perder.
    - Grandes modificaciones afectan a los balances de los bancos
    - Embargar puede tener costes para el banco pero como pasa tiempo hasta el embargo, ese tiempo que se puede tener en libros el crédito sin hacer un write-down (extend and pretend)



- Auto de JM número 3 de Barcelona de 29-12-2004 que declara en concurso voluntario un matrimonio de San Salvador de Guardiola.  
Condiciones:
  - Sobreendeudamiento derivado de una enfermedad prolongada
  - Dos años después se había logrado una reducción del 30% de las deudas
- A esta solicitud siguieron otras

- Ventajas:
  - Suspensión del devengo de intereses (no condonación)
  - Posibilidad de mantener la vigencia de los contratos incumplidos
  - O resolver los contratos que se estuvieran cumpliendo pero que fueran muy gravosos (por ejemplo arrendamiento)

- Inconvenientes:
  - Duración
  - Coste
  - No liberación del deudor por deudas insatisfechas
  - Límites al contenido del convenio
  - Acreedores privilegiados
  - Incluso el procedimiento abreviado sigue siendo complicado y no supone un gran abaratamiento del coste

- La reforma de 27 de marzo de 2009 no aborda los temas más importantes -> se reducen los costes en referencia a la publicidad del concurso y la administración concursal pero no se abordan las especialidades procedimentales del sobreendeudamiento familiar

- Propuesta de Anteproyecto de ley de reforma de la Ley Concursal (29 mayo de 2010, Secretaria General Técnica del Ministerio de Justicia)

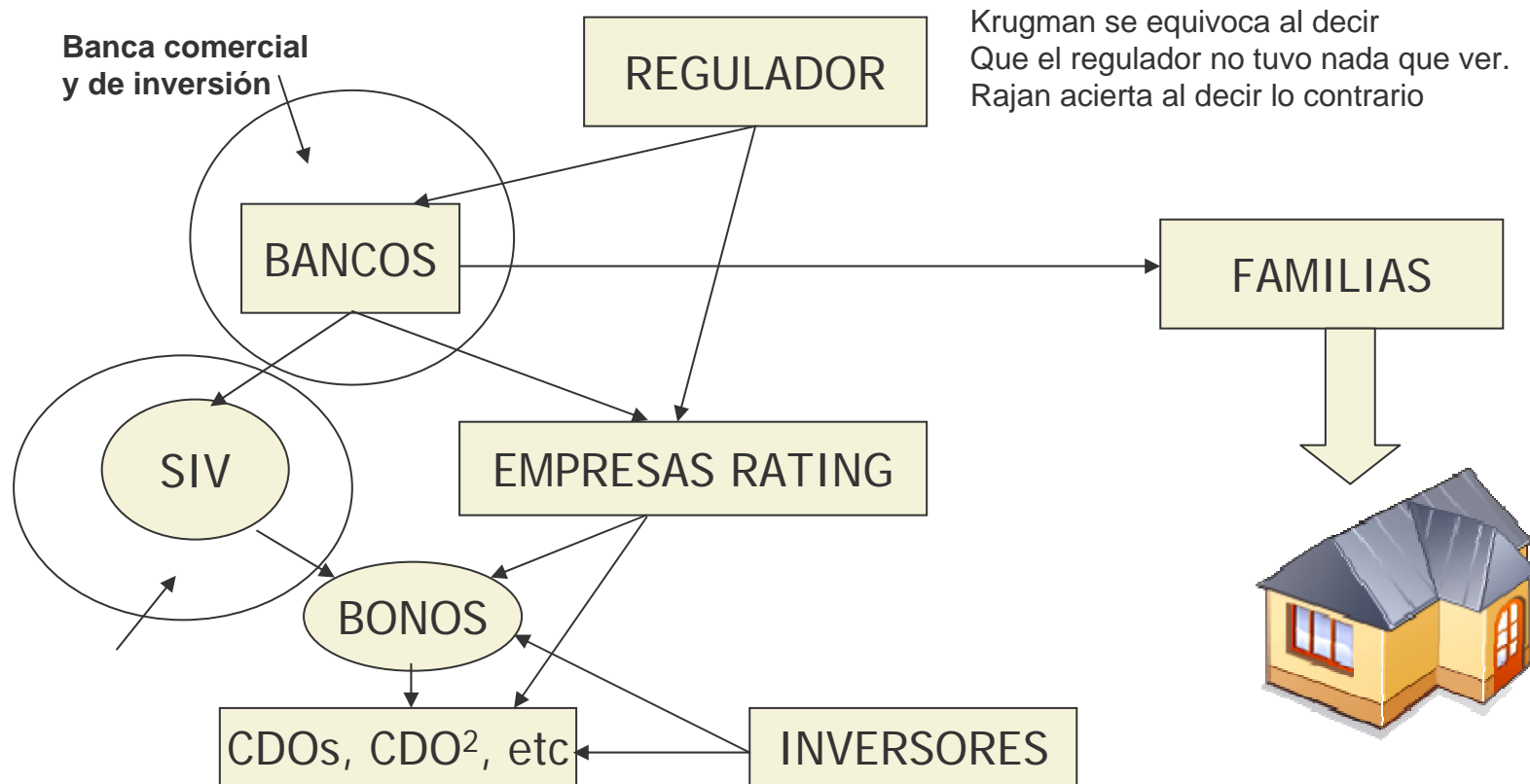
- Hoy está en el Pleno del Congreso un abanico de propuestas de CiU para hacer frente a las consecuencias del endeudamiento hipotecario:
  - La más llamativa: modificar la ley hipotecaria y procesal para generalizar las daciones en pago de créditos también a las familias – el gobierno se opone frontalmente a esta propuesta
  - Hipotecas con seguro de protección del pago (cubrir desempleo, incapacidad, etc.) sin que suponga una “elevada carga económica para el prestatario”

- Propuestas de CiU:
  - Elevar el tope no embargable de las rentas salariales/totales
  - Fomentar la mediación entre familias y entidades financieras para familias que, ante el impago, puedan evitar el desahucio por ejemplo permaneciendo en alquiler aunque pierdan la propiedad
  - Sistema de ayuda pública para la subvención temporal de los tipos de interés de préstamos hipotecarios (retornar las ayudas cuando pase la situación de sobre-endeudamiento)
  - Unificar el comportamiento de las entidades financieras frente a la ejecución hipotecaria
  - Fondo público para impagos de arrendamientos

- ¿Hace falta realmente una ley de sobreendeudamiento?
- ¿De verdad se ha cerrado el grifo?
- Hace falta que funcionen los mecanismos que ya existen: veracidad en la información, demandas por cláusulas abusivas, etc
- En la burbuja inmobiliaria hubieron pocos inocentes: ¿un crédito de 700.000 dólares para un trabajador que gana 17.000 dólares mensuales?



# Conclusiones



Krugman se equivoca al decir  
Que el regulador no tuvo nada que ver.  
Rajan acierta al decir lo contrario

Hedge funds 2x20, fondos soberanos, etc. desesperados por encontrar activos en los que invertir  
La enorme liquidez generada por los bajos tipos, rentas del petróleo, etc.

- 1. Sobreendeudamiento de particulares
- La Ley Concursal no parece ser el instrumento más óptimo para tratar el sobreendeudamiento de las personas físicas no empresarias y las familias. La insolvencia de estos dos últimos debería ser objeto de una regulación específica y sencilla, al margen del complejo procedimiento concursal. Cualquier regulación de la insolvencia de los particulares debería tener en cuenta que la responsabilidad universal por deudas de este tipo de personas impide que puedan descargarse definitivamente de la deuda que provocó su insolvencia. En este sentido, convendría idear mecanismos que permitieran una liberación irreversible de la deuda para estas personas, que facilitara que pudieran emprender de nuevo una actividad económica sin estar sujetos ad eternum al pago de las antiguas deudas ("fresh start"). Ello podría ir ligado a un mejor y obligado estudio ex ante de la solvencia de los particulares, lo que a la postre sería una medida adicional para una mayor sofisticación de las entidades de crédito que operan en España.



UNIVERSITAT  
POMPEU FABRA