

FINANZAS & MERCADOS

El embargo de viviendas se multiplica por cuatro pese a las refinanciaciones

Los precios de la vivienda aún deben ajustarse un 30% de media

EN DOS AÑOS Y MEDIO/ Durante la crisis la banca ha ejecutado 140.000 inmuebles. El creciente número de renegociaciones de préstamos no basta para frenar la mora que provocan las elevadas tasas de paro.

A. Antón. Madrid

La crisis económica ha abierto un profundo agujero en el bolsillo de las familias y, ante la imposibilidad de hacer frente a los pagos, el número de ejecuciones hipotecarias se ha disparado en los últimos meses.

Desde que irrumpió la crisis, a mediados de 2007, se han registrado en España 140.000 procesos judiciales que, generalmente, culminan con el embargo del inmueble. Y, según las previsiones del Consejo General del Poder Judicial, las ejecuciones seguirán sufriendo en 2010 hasta alcanzar los 180.000 inmuebles.

Las estadísticas de esta institución muestran que, en 2006, antes de que los primeros signos de deterioro económico aflorasen en los mercados, el total de ejecuciones se situó en 17.635. Esta cifra, que recoge todos los embargos realizados durante el ejercicio completo, fue superado con creces durante todos los trimestres, desde septiembre de 2008 (ver cuadro).

El vertiginoso repunte de las tasas de paro es el principal motor de las ejecuciones hipotecarias y desde el sector bancario asumen que, mientras se siga destruyendo empleo, los impagos crecerán.

Sube la morosidad

En noviembre la ratio de mora del sector (bancos, cajas y cooperativas de crédito) se situó en 4,94%, según el Banco de España. Y, para 2010, los expertos del sector auguran unas tasas de entre el 7% y el 9%.

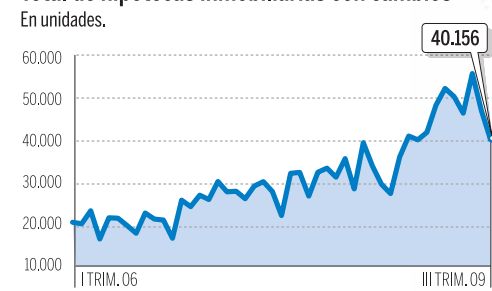
Las entidades financieras subrayan que su intención no es quedarse con la vivienda de ningún cliente y que, por tanto, siempre se buscan acciones encaminadas a negociar

ESCENARIO CONVULSO

> Evolución de las ejecuciones hipotecarias*



> Total de hipotecas inmobiliarias con cambios



Fuente: INE y Consejo General del Poder Judicial.



con el deudor una salida airosa. “Estudiamos el caso y vemos qué posibilidades hay para que el cliente supere el bache. Si es posible, alargamos el plazo de la hipoteca u ofrecemos al cliente que contacte con entidades que refinancian hipotecas. Cuando no hay alternativa, aconsejamos la venta del piso para, de este modo, evitar las cargas de un procedimiento hipotecario”, explica

ca el responsable de uno de los principales bancos españoles. Otras entidades reconocen que cada vez es más habitual la inclusión de periodos de carencia de entre uno o dos años en los que el cliente deja de pagar el principal del préstamo e, incluso, los intereses. “Ejecutar es siempre la última alternativa. Perjudica al banco y al ciudadano”, señalan.

La mayor propensión a re-

negociar préstamos queda reflejada en el fuerte incremento de las novaciones hipotecarias (cambios en las condiciones de las escrituras). Según el Instituto Nacional de Estadística, en noviembre el número total de hipotecas con cambios en sus condiciones fue de 40.156, lo que representa un crecimiento interanual del 35,3%. De éstas, más del 80% de las novaciones (32.379) se

Protocolo de reclamaciones

Las entidades cuentan con un protocolo de reclamaciones de la deuda que se activa cuando el deudor tiene una cuota impagada de más de 15 días y termina cuando éste lleva entre 90 y 120 días sin hacer frente a sus compromisos financieros. “Tenemos un procedimiento mecanizado que genera automáticamente cartas, llamadas, mails, sms y otras acciones encaminadas a reclamar la deuda impagada. Por otro lado, directores de oficinas y territoriales, entre otros, gestionan la situación en función de los plazos y los importes”, explican fuentes de un banco. En función de cada situación, se decide si se renegocia el préstamo o se traslada a la asesoría jurídica para su reclamación judicial.

Expansión. Madrid

El director general del Instituto de Estudios Económicos (IEE), Juan Irazo, advirtió ayer de que todavía deben ajustarse los precios de las viviendas hasta llegar a una media del 30%. Previó que un aumento de los tipos de interés a finales de año y el endurecimiento de las condiciones de aprovisionamiento marcadas por el Banco de España desde enero a las entidades financieras “acelerarán” la salida del stock de vivienda.

Destacó que la situación del sector de la vivienda será “bastante peor” este año, debido a que se seguirá destruyendo empleo, por lo que “las perspectivas no favorecen la adquisición de inmuebles”. Irazo cifró en 100.000 las viviendas gestionadas por bancos y ca-

jas, del stock de 700.000 que existen en la actualidad, y dijo que estos activos “deberán venderse” para mejorar los balances de las entidades financieras.

Ayer, durante la presentación del libro *Economía de la vivienda en España*, dirigido por el responsable del servicio de estudios del IEE, Gregorio Izquierdo, y patrocinado por Bancaja, señaló que el aumento de la demanda de viviendas no llegará hasta 2013. Y señaló que las entidades financieras pondrán “gran cantidad” de activos inmobiliarios en el mercado y que los precios de las viviendas seguirán bajando.

Por su parte, Gregorio Izquierdo destacó que la duración media de las últimas 20 crisis inmobiliarias en España fue de 5 años y el ajuste de precios del 30%. Señaló que la estabilización de los precios se producirá en 2012.

Los expertos prevén que la banca acelere las ventas de viviendas.

Cifras preocupantes

● En el segundo trimestre de 2009 se batió récord de ejecuciones hipotecarias: 23.704. La cifra supera con creces los 17.635 embargos realizados durante todo 2006

● La mitad de las hipotecas de vivienda que se constituyeron en noviembre fueron renegociaciones de préstamos. Aun así, la banca no puede frenar la mora.

● Las previsiones apuntan a que en 2010 se registrarán 180.000 nuevas ejecuciones y que la tasa de morosidad del sector bancario oscilará entre el 7% y el 9%.

La Llave / Página 2

XXI Premio Salmón de Expansión

EXPANSIÓN convoca el XXI Premio Salmón al mejor título bursátil de 2009 para galardonar al que haya mantenido el comportamiento más favorable en el mercado de valores durante el año pasado. El Premio Salmón de EXPANSIÓN –que en su edición de 1988 fue concedido a Prosegur; en 1989 a Asturiana de Zinc; en 1990 a Unión Fenosa; en 1991 a Telefónica; en 1992 a Repsol; en 1993 a Argentaria; en 1994 y 1995 a Banco Popular; en 1996 a Telefónica; en 1997 a BBV; en 1998 a TelePizza; en 1999 a Telefónica; en 2000 a Zeltia; en 2001 a Inditex; en 2002 a Ferrovial; en 2003 a Sogecable; en 2004 a Ferrovial; en 2005 a ACS; en 2006 a Endesa; en 2007 a Telefónica; y en



1.500 euros en acciones para los lectores

2008 a Unión Fenosa– se otorgará por votación de los lectores del periódico, que participarán en la elección rellenoando el cupón que se publicará todos los días hasta finales de febrero. Entre los cupones recibidos se sortearán 1.500 euros para un único ganador, mediante la correspondiente entrega de esta cantidad transformada en acciones de la compañía que haya ganado el Premio Salmón. EXPANSIÓN, a través de sus lectores, quiere destacar con este Premio el título bursátil que haya reunido más méritos en el último ejercicio: mayor revalorización, seguridad, transparencia informativa y regularidad en su actuación diaria.

Para conceder el Premio Salmón de EXPANSIÓN al 'Mejor Título Bursátil de 2009', entre la totalidad de los valores que cotizan en las cuatro bolsas españolas, otorga mi voto a:

VALOR ELEGIDO PARA PREMIO SALMÓN

Nombre del lector
Domicilio
Ciudad
Teléfono

Envíe este cupón a EXPANSIÓN (Premio Salmón)
Avenida de San Luis, 25-27. 28033 MADRID

Los datos de carácter personal suministrados a través de este cupón serán utilizados por UNIDAD EDITORIAL INFORMACIÓN ECONÓMICA, S.L.U. única y exclusivamente para la gestión del presente sorteo en el que usted voluntariamente participa y no serán incluidos en ningún fichero automatizado de ésta u otra entidad.
(*) Bases del sorteo publicadas en www.expansion.com