

INFORME SOBRE EL IMPACTO SOCIAL DE LA SUBIDA DE TIPOS INTERES EN EUSKADI

2023



ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY





ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY



Impacto del
Euríbor

INDI CE

01.

LA EVOLUCIÓN DEL MERCADO HIPOTECARIO EN
EUSKADI ANTE LA ESCALA DE TIPOS DE INTERÉS 5

02.

EL IMPACTO SOBRE LA CUOTA HIPOTECARIA Y EL
ESFUERZO PARA EL PAGO DE HIPOTECA 11

03.

IMPACTO SOCIAL DEL INCREMENTO DE LOS TIPOS
DE INTERÉS 15

04.

MEDIDAS PARA PALIAR LAS SITUACIONES DE SOBRE
ENDEUDAMIENTO 21

05.

CONCLUSIONES 25



ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

Índice de gráficos

Gráfico 1	Evolución del Euríbor 2012-2023	6
Gráfico 2	Evolución del IPC en Euskadi 2003-2022.....	7
Gráfico 3	Evolución de los tipos de interés. Índices de referencia (%). 2016-2022	8
Gráfico 4	Evolución del número de hipotecas constituidas en Euskadi y España. 2010-2022	8
Gráfico 5	Hipotecas firmadas sobre viviendas por cada 100 habitantes 2010-2022.....	9
Gráfico 6	Importe medio de crédito hipotecario contratado Euskadi y España. 2019-2022	9
Gráfico 7	Importe medio de crédito hipotecario contratado en 2022 por ámbitos territoriales.....	10
Gráfico 8	Cuota media del crédito y porcentaje sobre el salario. 2016-2022.....	12
Gráfico 9	Cuota media del crédito y porcentaje sobre el salario en el IV trimestre de 2022 por CCAA.....	13
Gráfico 10.	Número de declaraciones que incluyen deducciones en el IRPF por compra de vivienda 2011-2020	14
Gráfico 11.	Gasto fiscal total asociado a las declaraciones que incluyen deducciones en el IRPF por compra de vivienda. 2011-2020.....	14
Gráfico 12.	Importe promedio de la deducción por compra en el IRPF en Euskadi por declaración según la base liquidable. 2020	14
Gráfico 13	Ejecuciones hipotecarias en Euskadi y España 2014-2022	16
Gráfico 14	Ejecuciones hipotecarias en 2022 por CCAA.....	17
Gráfico 15	Ejecuciones hipotecarias en 2022 por cada 100.000 habitantes por CCAA.....	17
Gráfico 16	Lanzamientos practicados como consecuencia de procedimientos de ejecución hipotecaria por CCAA .2021-2022 y tasas de evolución 2021-2022.....	18
Gráfico 17.	Lanzamientos practicados como consecuencia de procedimientos de ejecución hipotecaria por cada 100.000 habitantes por CCAA. 2022.....	19
Gráfico 18	Lanzamientos practicados como consecuencia de procedimientos de ejecución hipotecaria en Euskadi. 2013-2022.....	19



01. LA EVOLUCIÓN DEL MERCADO HIPOTECARIO EN EUSKADI ANTE LA ESCALADA DE TIPOS DE INTERÉS



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

El euríbor se ha mantenido en niveles muy reducidos desde hace más de 10 años. Incluso, desde 2016 se situaba en tasas negativas, lo que supone un hecho sin precedentes en la política monetaria europea de las últimas cuatro décadas.

Sin embargo, la aparición de fuertes tensiones inflacionistas en sectores estratégicos como el energético y el logístico, supuso finalmente una subida muy intensa del IPC hasta situarse en Europa y en España en tasas interanuales que han llegado a superar el 10%. Ante ello, al comienzo del 2022 se produce un cambio drástico en la política monetaria del BCE que aplicó una escalada de los tipos de interés notablemente intensa en apenas unos meses. En marzo de 2023, el Euribor había superado ya el 3,97%. Y en estas fechas de marzo, tras las crisis del Silicon Valley Bank (SVB) y Credit Suisse han surgido turbulencias financieras que pueden no haberse acabado.

El Banco Central Europeo (BCE) ha hecho cierta autocrítica y predice que las subidas agresivas de los tipos de interés, de 350 puntos básicos en apenas ocho meses, pueden provocar un "desorden" en los mercados financieros. Empieza a difundir el discurso de una suavización de los futuros incrementos, en su caso, de tipos de interés, con menor agresividad que la prevista, porque su obsesión por la inflación al 2% puede provocar un mal mayor y muy conocido como son las crisis bancarias.

Pese a la amenaza de crisis financiera, el BCE decidió mantener el 16 de marzo la hoja de ruta prevista y subió el precio del dinero otro medio punto porcentual, hasta el 3,5%, a máximos desde octubre de 2008, Eso lo sitúa a solo dos puntos del récord del 5,5% de octubre de 2008, aunque con una diferencia esencial: entonces el incremento fue del 3,5% en tres años y tres meses, a punto por año, mientras que ahora esa velocidad se ha cuadruplicado para acercarse al punto por trimestre.

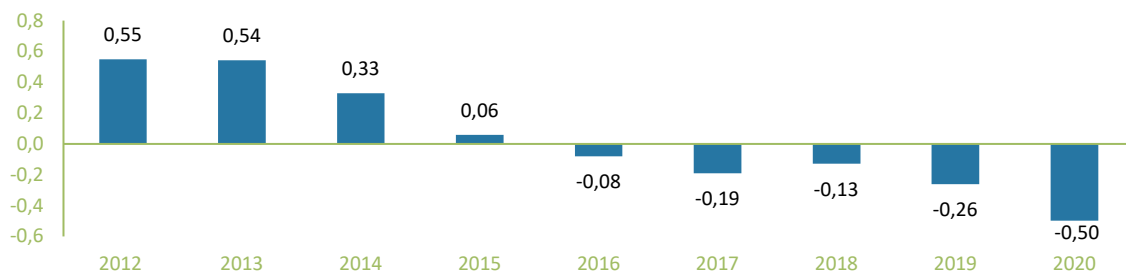
Como reacción inmediata, el Euribor ha entrado en una montaña rusa.

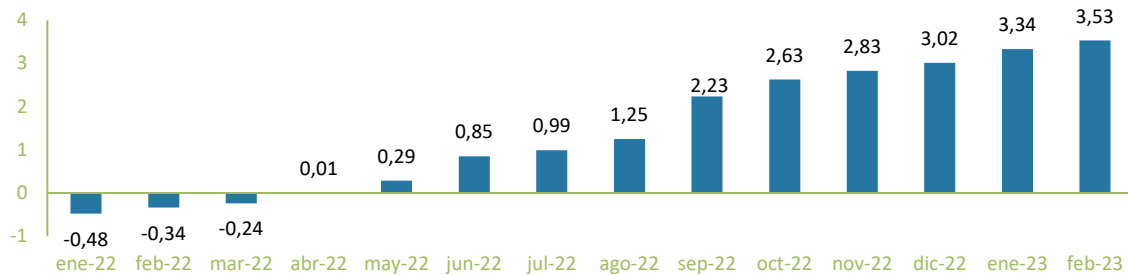
No hay otra forma de definir la volatilidad que está experimentando el Euríbor en los últimos días. Tan pronto experimenta una bajada importante que dejaba al indicador en el 3,322% (muy cerca de alcanzar sus mínimos diarios anuales), como sube al día siguiente 146 milésimas, justo el doble de lo que cayó anteriormente, por lo que la tasa de referencia para las hipotecas en España se ha situado en el 3,468%.

De esta forma, la media provisional del mes de marzo se coloca en el 3,687%, lo que supondría un incremento respecto al 3,534% que el indicador marcó en febrero. En cualquier caso, el dato definitivo de marzo aún puede variar mucho teniendo en cuenta la alta volatilidad que está padeciendo el indicador.

En todo caso, y tras el último mensaje del BCE, se ha trasladado a los mercados que priorizarán en el futuro el control de la inflación a cualquier otra cuestión, por lo que, salvo cataclismo bancario, cabe esperar la tendencia creciente, aunque más moderada de subida del Euribor, al menos durante este 2023.

Gráfico 1 Evolución del Euríbor 2012-2023

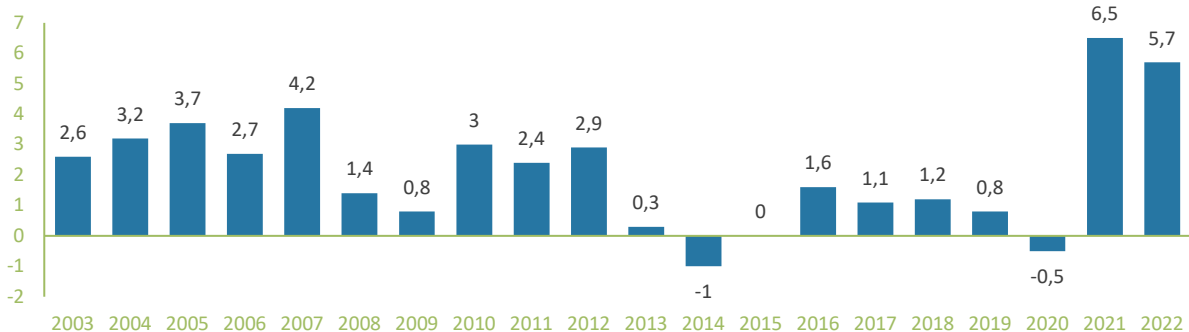




Fuente: Banco de España

En todo caso, hay que poner esta subida de tipos con relación a los tipos reales, no solo nominales. De este modo, a la hora de estudiar el impacto potencial de la subida del Euríbor sobre los hogares, hay que subrayar que los tipos de interés reales una vez descontada la inflación continúan situándose en niveles negativos, de forma que para las personas asalariadas a las que se les está incrementando el salario al ritmo del IPC el impacto económico resultaría más reducido frente aquellos hogares que se encuentran en una situación laboral más precaria.

Gráfico 2 Evolución del IPC en Euskadi 2003-2022



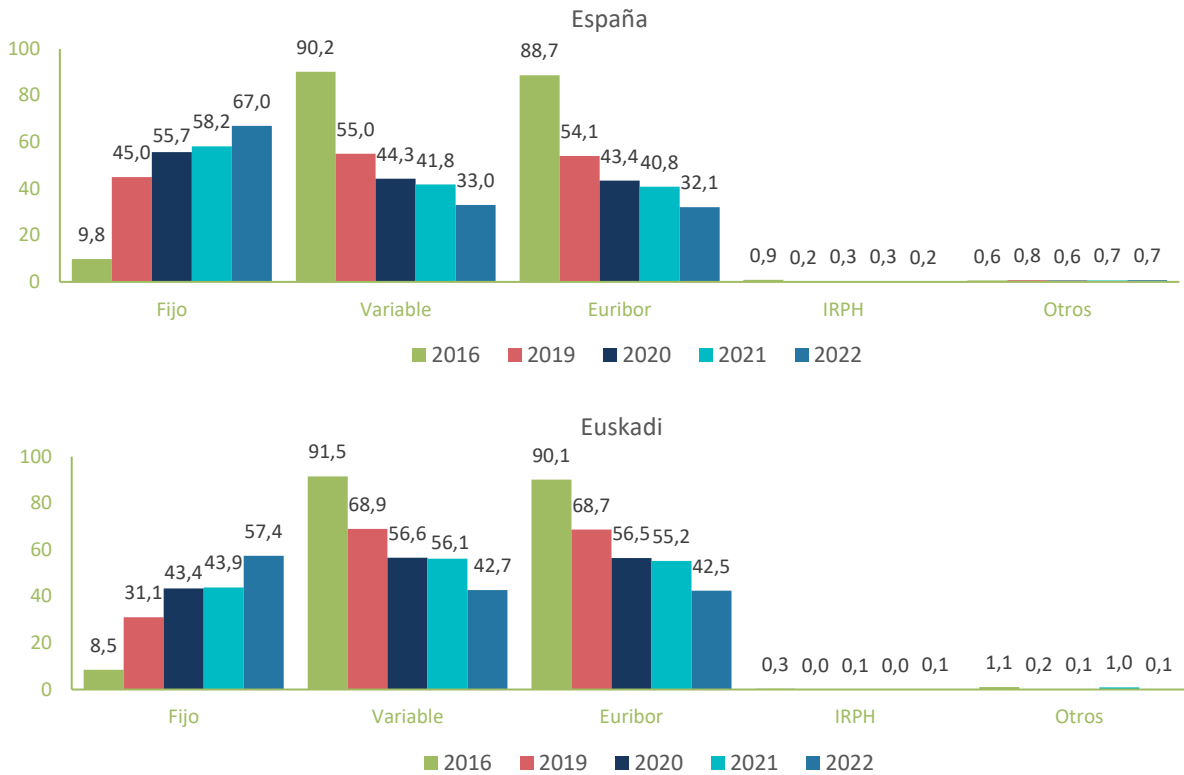
Fuente: Eustat

La Estadística Registral permite ofrecer una aproximación al impacto de esta subida del Euríbor. Presenta el peso relativo de las hipotecas firmadas cada año según la tipología de tipo de interés, fijo o variable, incluida en el contrato hipotecario. Sin embargo, no aporta información sobre el stock o número total de hipotecas vivas a fecha de hoy. Según esta estadística se constata lo siguiente:

- La considerable importancia de las hipotecas a tipo variable firmadas en los últimos años, ya que estarían expuestas a estas subidas del Euríbor si no se han renegotiado a tipo fijo, ya que hace unos años suponían el 90% del total de hipotecas firmadas.
- El aumento de la importancia de las hipotecas a tipo fijo desde 2020, que limitan considerablemente el impacto de la subida futura del euríbor sobre la cuota hipotecaria que deben abonar las familias.



Gráfico 3 Evolución de los tipos de interés. Índices de referencia (%). 2016-2022



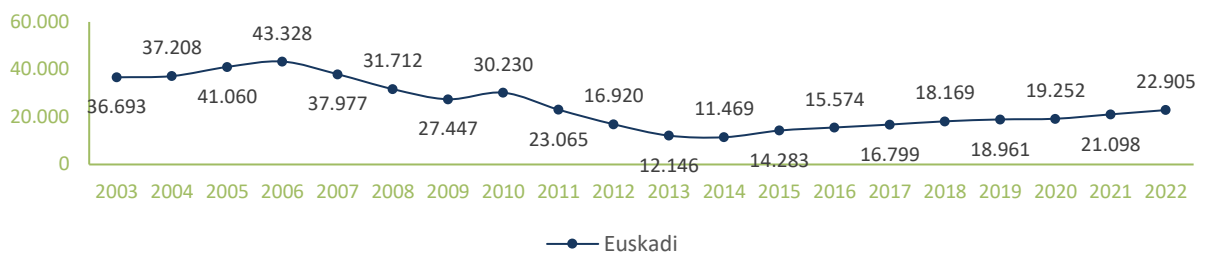
Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad

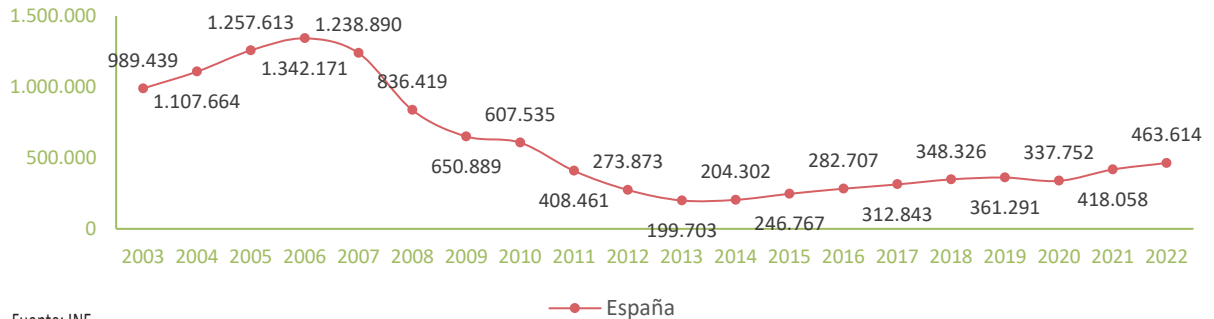
Por tanto, no es posible disponer de datos del número de total de personas y familias que están endeudadas a tipo variable en la actualidad y en qué medida les puede impactar directamente la subida de tipos en su economía doméstica. En todo caso, como se describe en el siguiente apartado algo más de 200.000 personas incluyen en su declaración la deducción por compra mediante hipoteca, por lo que una parte considerable de las mismas se corresponderán con hipotecas firmadas en las dos últimas décadas.

En una primera aproximación, no parece que esta subida de tipos esté afectando al ritmo de constitución de las hipotecas en Euskadi. De hecho, en 2022 el número de hipotecas constituidas sobre viviendas ha crecido en Euskadi respecto a años anteriores, superando los registros de los últimos 10 años hasta situarse en niveles similares a los de 2011. Pero todavía es pronto para calibrar los efectos. De hecho, los analistas descuentan un endurecimiento en las condiciones de acceso a la financiación hipotecaria cuando menos a lo largo de 2023.

En todo caso, el promedio de hipotecas firmadas anualmente está lejos de los niveles alcanzados en los años previos al boom inmobiliario. De este modo, entre 2003 y 2009, se firmaron más de 280 mil hipotecas en Euskadi, lo que supuso un promedio anual de 40.000 hipotecas/año aproximadamente, muy superior a las más de 240 mil hipotecas constituidas entre 2010 a 2022 (20.000 hipotecas/año)

Gráfico 4 Evolución del número de hipotecas constituidas en Euskadi y España. 2010-2022

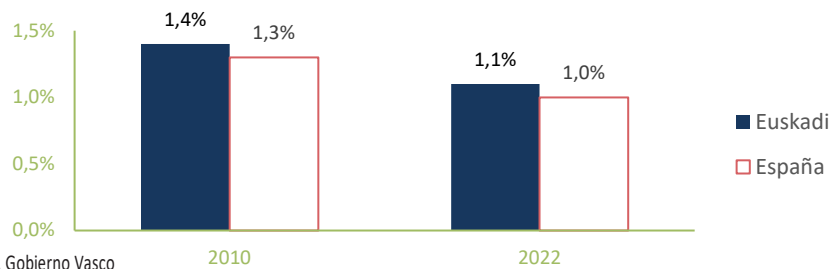




Fuente: INE

Este nivel de actividad hipotecaria observado en Euskadi se sitúa en niveles semejantes a los de un conjunto del Estado de forma que en 2022 se habían firmado 1,1 hipotecas por cada 100 habitantes en Euskadi nivel ligeramente superior a la media estatal (1,0).

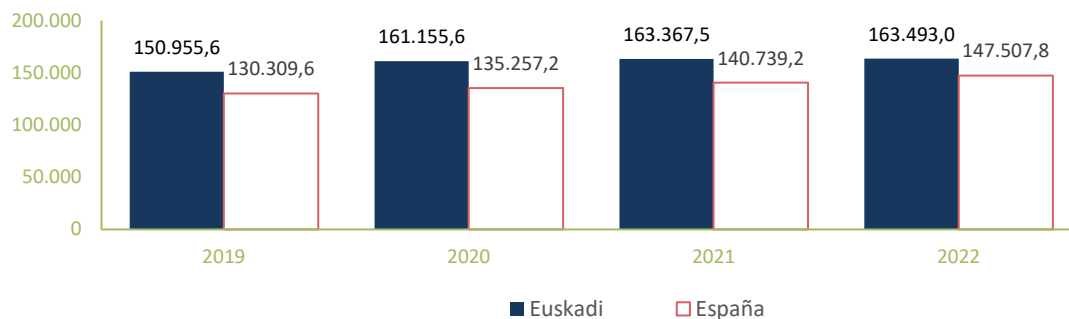
Gráfico 5 Hipotecas firmadas sobre viviendas por cada 100 habitantes 2010-2022



Fuente: Estadística Registral. Gobierno Vasco

Los indicadores asociados al importe medio contratado en Euskadi reflejan un mayor nivel de endeudamiento por vivienda hipotecada que resulta lógico por el mayor precio medio de la vivienda en Euskadi. Este nivel medio de endeudamiento ha crecido de forma moderada desde 2019 a 2022, pasando de suponer 150.955 euros por hipoteca a 163.493 euros en 2022, cerca de 16 mil euros más que el promedio del Estado.

Gráfico 6 Importe medio de crédito hipotecario contratado Euskadi y España. 2019-2022



Fuente: Estadística Registral. Gobierno Vasco

Los datos de la Estadística Registral publicados por el Observatorio Vasco de la Vivienda, permiten incluso analizar algunos de los indicadores con un elevado nivel de análisis territorial. Ponen de manifiesto las notables diferencias territoriales, al menos en el crédito contratado en 2022.



ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

De este modo, se confirma el menor nivel de endeudamiento medio en Araba respecto a los otros dos territorios históricos, de forma que la hipoteca media firmada en 2022 en el territorio alavés se sitúa más de un 30% por debajo de la constituida en Gipuzkoa (171.020 euros) y en Bizkaia (167.862 euros).

Gráfico 7 Importe medio de crédito hipotecario contratado en 2022 por ámbitos territoriales



Fuente: Estadística Registral. Gobierno Vasco



02. EL IMPACTO SOBRE LA CUOTA HIPOTECARIA Y EL ESFUERZO PARA EL PAGO DE HIPOTECA



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

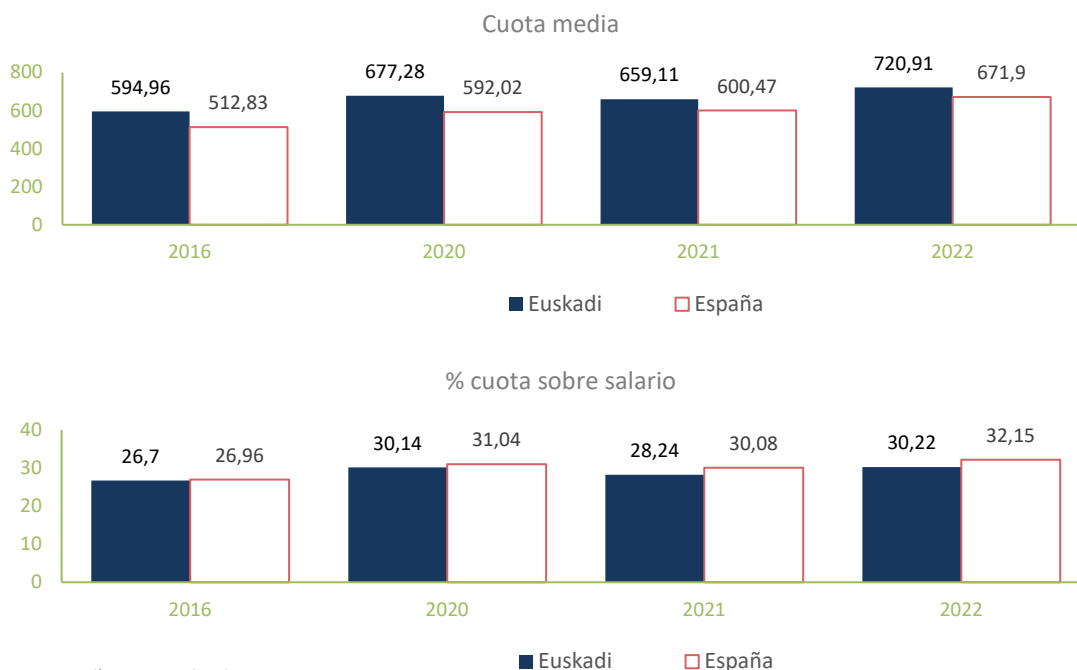
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

Los datos que proporciona la Estadística Registral permiten aproximar el esfuerzo económico que deberían hacer las familias hipotecadas para el pago de la vivienda. Con carácter previo a su análisis, se debe subrayar que ponen en relación las hipotecas constituidas en cada año con el salario medio de la población asalariada. Esto se debe a que no se dispone de información estadística sobre el salario efectivo de las personas y familias que en cada periodo firman una hipoteca.

Por tanto, debe tomarse la siguiente información como una aproximación al esfuerzo financiero que las familias endeudadas, más que el esfuerzo económico específico correspondiente a las personas y familias que firman una hipoteca cada año.

Según esta información las hipotecas constituidas en 2022 suponen una cuota mensual media en Euskadi de 720 euros, 49 euros superior al promedio estatal. Sin embargo, el esfuerzo para el pago de la vivienda sería menor en Euskadi, ya que esta cuota media representa el 30% del salario medio, 2 puntos por debajo del 32% que suponen en el conjunto de España.

Gráfico 8 Cuota media del crédito y porcentaje sobre el salario. 2016-2022



Fuente: Estadística Registral. Gobierno Vasco

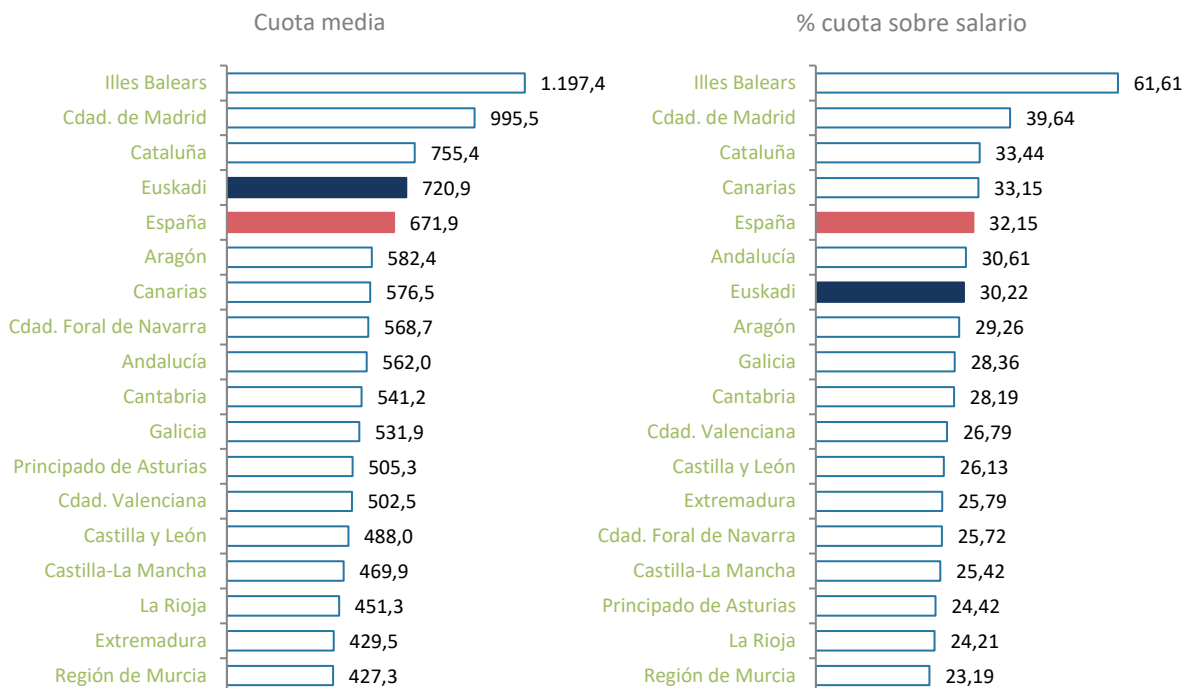
Este menor esfuerzo medio para el pago de la vivienda en Euskadi se asocia, por tanto, al mayor salario medio de la población asalariada vasca. Sin embargo, como se ha indicado, se desconoce el salario medio de las personas y familias que han firmado una hipoteca en 2022. En este orden de cosas, según datos del Observatorio Vasco de la Juventud, este esfuerzo se situaría en el 58,7% del salario medio de la población joven si accedieran a poder comprar una vivienda en el mercado libre.

En todo caso, la tendencia es clara. El esfuerzo para el pago de la hipoteca en España ha ido creciendo en los últimos años. En 2016 la cuota hipotecaria suponía el 26,7% del salario medio frente al 32,15 % actual. Esta tendencia negativa también se ha producido en Euskadi. En 2022, cuando comienza el fuerte incremento del euríbor se aprecia claramente cómo se incrementa este indicador desde el 28,24% en 2021 al 30,22% en 2022, dos puntos en un solo año.

Su evolución futura es probable que continúe siendo negativa, salvo que los salarios puedan experimentar una subida proporcional que mitigue la subida del Euríbor y el incremento de la cuota hipotecaria de las personas y familias endeudadas con hipotecas a tipo variable.

En 2022, en el ranking por CCAA, Baleares, Cataluña y Madrid superan el porcentaje que supone la cuota hipotecaria media sobre el salario medio. En todo caso, Euskadi se sitúa en ambos rankings en un promedio por encima de buena parte de las CCAA del Estado.

Gráfico 9 Cuota media del crédito y porcentaje sobre el salario en el IV trimestre de 2022 por CCAA



Fuente: Estadística Registral

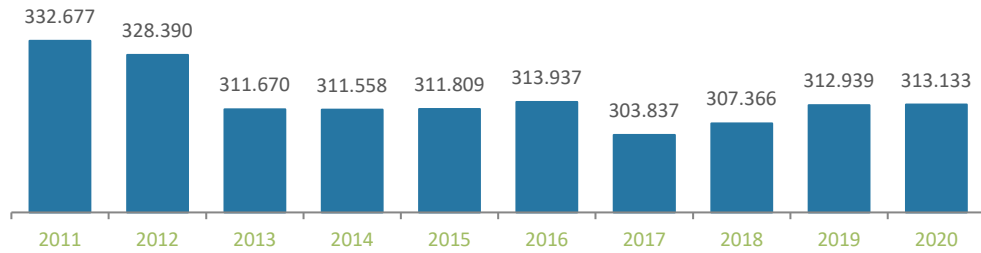
Un elemento diferencial vasco que hay que tener muy en cuenta es el mantenimiento de las deducciones fiscales en política vivienda. Todas las personas contribuyentes en Euskadi disponen de un crédito fiscal de 36.000 euros, de modo que a lo largo de su vida pueden acumular deducciones hasta consumir este crédito, aunque en un ejercicio concreto no alcancen a deducir el límite máximo anual (con carácter general 1.530 euros para quienes compraron su vivienda a partir de 2012).

Por ello, el coste hipotecario efectivo en Euskadi es incluso inferior respecto al resto de CCAA dado que como se vienen analizando en los informes del Observatorio Vasco de la Vivienda hoy es la única Comunidad Autónoma que mantiene de forma generalizada la deducción por compra de vivienda en el IPRF¹.

¹ https://www.etxebide.euskadi.eus/contenidos/informacion/ovv_fiscal_2020/es_ovv_admi/adjuntos/Informe-Vivienda-Politica-Fiscal-2019-y-2020.pdf

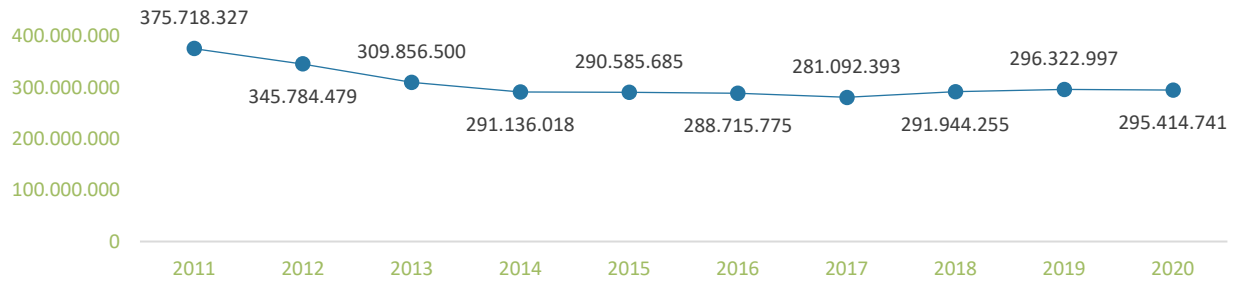


Gráfico 10. Número de declaraciones que incluyen deducciones en el IRPF por compra de vivienda 2011-2020



Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda

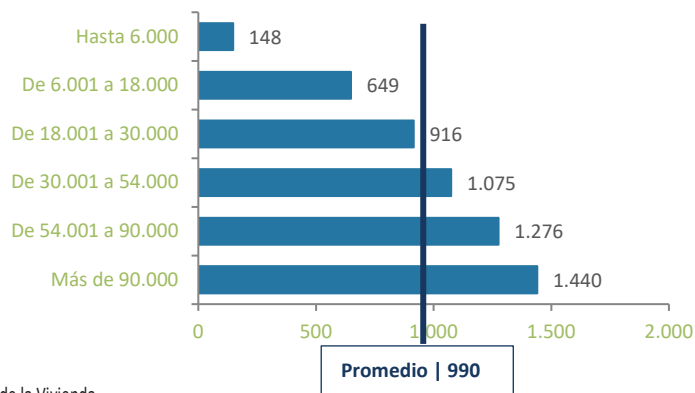
Gráfico 11. Gasto fiscal total asociado a las declaraciones que incluyen deducciones en el IRPF por compra de vivienda. 2011-2020



Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda

Por tanto, a la referida cuota habría que restar el importe de esta deducción que en Euskadi en 2020 se situaba en 990 euros por declaración, con cerca de 220 mil declarantes que se benefician de la misma en función de su nivel de ingresos. Esto supone una reducción de la cuota mensual en torno a los 80 euros mensuales, lo que sitúa la cuota media referida en Euskadi en torno a los 640 euros y el porcentaje sobre el salario medio en el 26,7% por debajo de CCAA como Aragón, Galicia y Cantabria.

Gráfico 12. Importe promedio de la deducción por compra en el IRPF en Euskadi por declaración según la base liquidable. 2020



Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda



03. IMPACTO SOCIAL DEL INCREMENTO DE LOS TIPOS DE INTERÉS

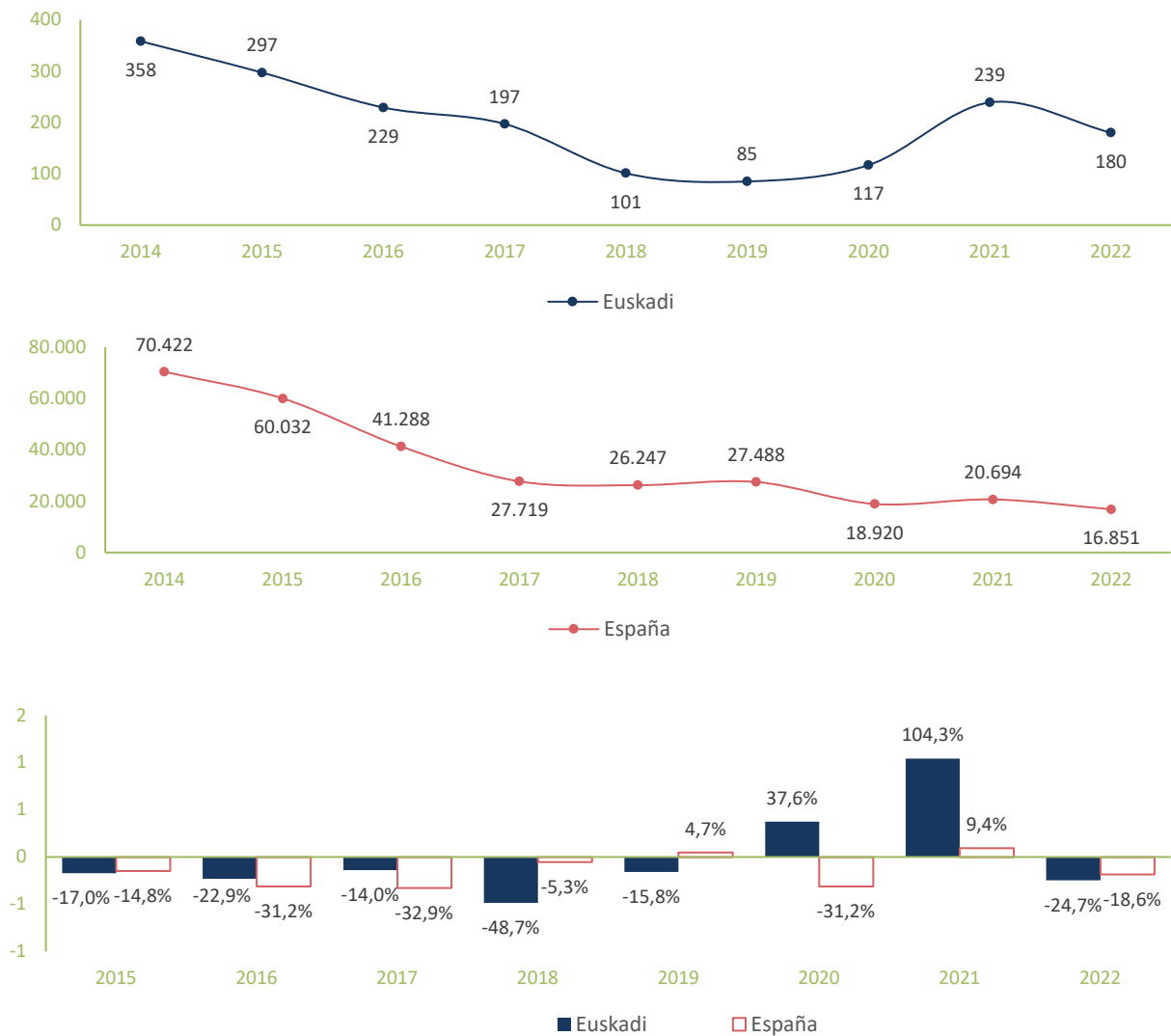


ETXEBITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

En 2022 se registran 180 ejecuciones hipotecarias en Euskadi, un 18,6% menos que las 239 ejecuciones que se contabilizaban en 2021. Sin embargo, este nivel de ejecuciones hipotecarias de 2022 (180) es el segundo registro más elevado de la serie histórica que publica el INE desde 2017. A la hora de interpretar esta serie histórica, hay que tener en cuenta que el dato correspondiente a 2020 está notablemente influido por el impacto de la pandemia en el funcionamiento de los órganos judiciales durante el confinamiento.

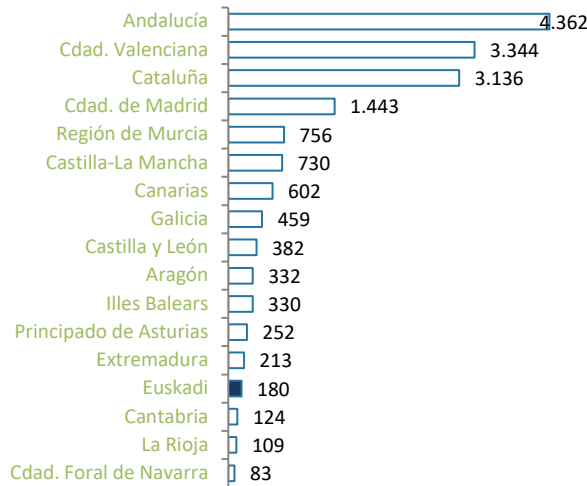
Gráfico 13 Ejecuciones hipotecarias en Euskadi y España 2014-2022



Fuente: Estadística Registral

Euskadi es la cuarta Comunidad Autónoma que presenta un menor número de ejecuciones hipotecarias en 2022 en el conjunto del Estado, solamente superada por Navarra, La Rioja, y Cantabria.

Gráfico 14 Ejecuciones hipotecarias en 2022 por CCAA

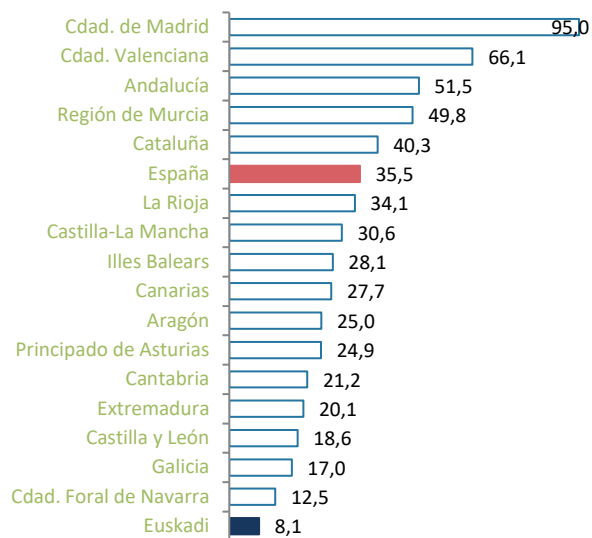


Fuente: INE

Resulta especialmente reseñable que Euskadi, con 8,1 ejecuciones hipotecarias por cada 100.000 habitantes en 2022, presenta el menor nivel de incidencia de las ejecuciones hipotecarias entre el conjunto de Comunidades Autónomas a pesar de la mayor cuota media hipotecaria que deben afrontar los hogares con crédito hipotecario.

De hecho, la diferencia favorable a Euskadi resulta muy elevada con respecto a la media estatal que alcanza un promedio de 35 ejecuciones hipotecarias por cada 100.000 habitantes, cuatro veces superior a la media de Euskadi en 2022. El diferencial respecto a algunas Comunidades Autónomas como Madrid resulta muy considerable, de forma que Euskadi presenta un indicador de ejecuciones hipotecarias 10 veces inferior a la medida de la comunidad madrileña.

Gráfico 15 Ejecuciones hipotecarias en 2022 por cada 100.000 habitantes por CCAA



Fuente: INE

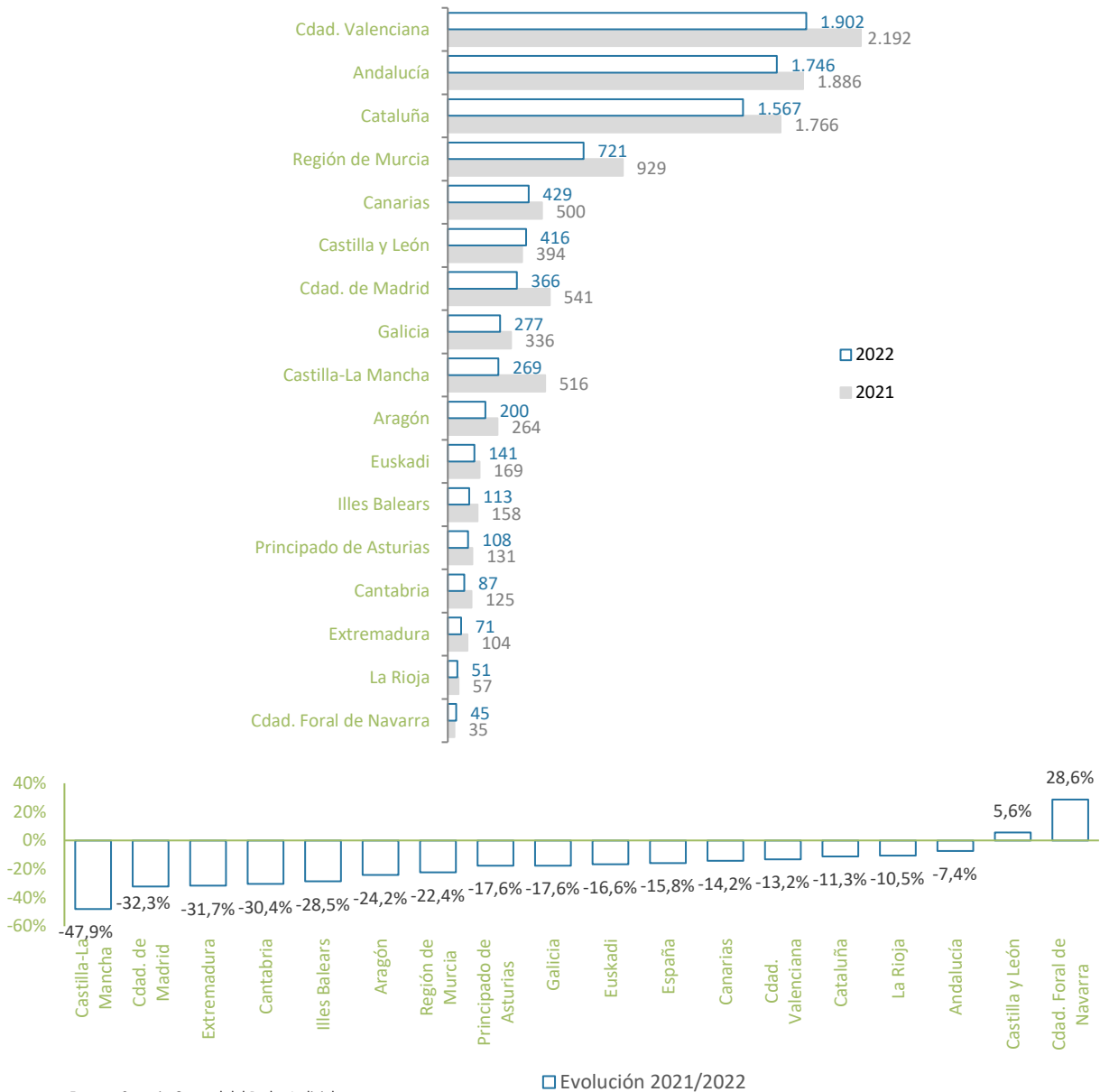


ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

El número de lanzamientos practicados ocasionados por ejecuciones hipotecarias en Euskadi se sitúa en un total de 141 en 2022, lo que supone una reducción del 16% respecto a los 169 lanzamientos de 2021. Esta tasa de reducción es un punto superior al 15% que se produce en el conjunto del Estado.

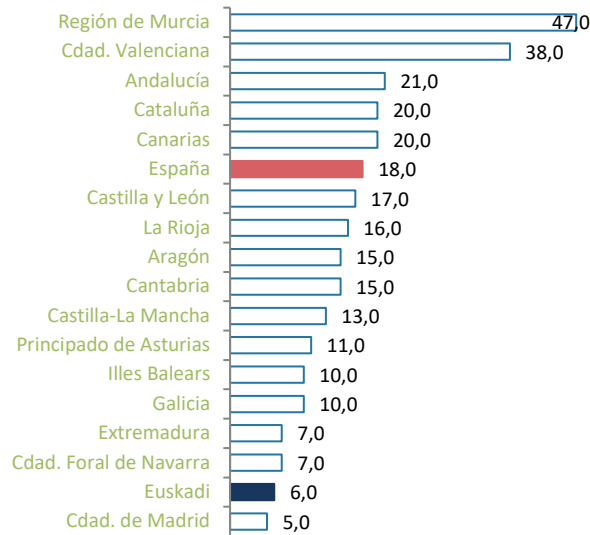
Gráfico 16 Lanzamientos practicados como consecuencia de procedimientos de ejecución hipotecaria por CCAA .2021-2022 y tasas de evolución 2021-2022



Fuente: Consejo General del Poder Judicial

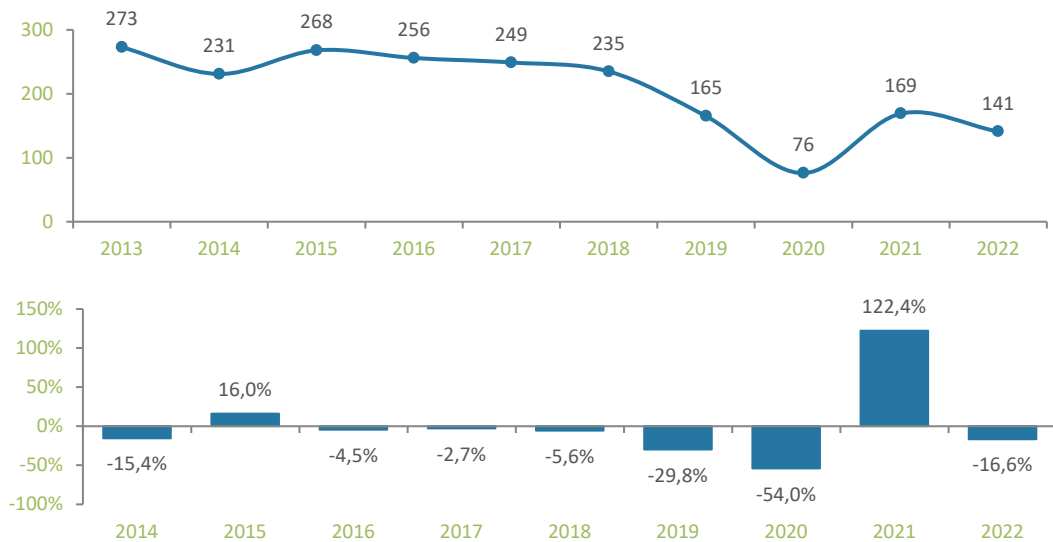
El indicador que analiza la incidencia relativa de número de lanzamientos practicados ocasionados por ejecuciones hipotecarias por CCAA se sitúa en el segundo nivel más reducido del Estado, con 6 lanzamientos por cada 100.000 habitantes, tres veces menos que la media estatal.

Gráfico 17. Lanzamientos practicados como consecuencia de procedimientos de ejecución hipotecaria por cada 100.000 habitantes por CCAA. 2022.



El número de lanzamientos ocasionados por ejecuciones hipotecarias en Euskadi en 2022 es el más reducido de la serie histórica desde 2013, excepto el dato de 2020 que se vio afectado por los meses de confinamiento.

Gráfico 18 Lanzamientos practicados como consecuencia de procedimientos de ejecución hipotecaria en Euskadi. 2013-2022



Fuente: Consejo General del Poder Judicial



04. MEDIDAS PARA PALIAR LAS SITUACIONES DE SOBRE ENDEUDAMIENTO

Código de Buenas Prácticas para las entidades financieras

Como resultado de la experiencia de las graves consecuencias generadas por la Gran Recesión de 2008, el Gobierno de España impulsó, a través del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, un Código de Buenas prácticas destinado a que las entidades financieras, de forma voluntaria por libre adhesión, aplicaran un protocolo que trataba de paliar el impacto inmediato de las situaciones de sobreendeudamiento ante la subida de los tipos de interés. Las entidades adheridas voluntariamente pueden aplicar las previsiones del Código de Buenas Prácticas a deudores distintos de los situados en el umbral de exclusión.

Las medidas son: aumentar la carencia en la amortización, ampliar el plazo de amortización, reducción del tipo de interés, quita o dación en pago.

Los requisitos para ser considerado como en el umbral de exclusión son, y tienen que darse todos:

1. Que los ingresos de la unidad familiar no superen el límite de 3 veces el IPREM de 14 pagas (4 o 5 veces en caso de diferentes grados de discapacidad).
2. Que en los 4 años anteriores a la solicitud la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas o sobrevenido circunstancias de vulnerabilidad.
3. Que la cuota supere el 50 % de los ingresos netos (40% discapacidad)

Para la quita y para la dación en pago hay más requisitos: carecer de otros derechos o bienes patrimoniales, única vivienda en propiedad, que no haya otras garantías. Si hay codeudores, estos también tienen que cumplir los requisitos.

Según informaciones publicadas este Código de Buenas prácticas habría llegado a afectar a 60.000 hipotecas hasta ahora, en España.

Más recientemente, a través del Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, el Gobierno de España ha modificado lo anterior, relativo a deudores en umbral de exclusión creando uno nuevo para deudores hipotecarios de clase media. (el anterior Código sigue plenamente vigente y es para personas en umbral de exclusión).

Se crea por tanto un Código nuevo, con adhesiones nuevas y requisitos nuevos. Tiene una duración de 24 meses.

Los requisitos se desarrollan en una resolución de la Secretaría de Estado de Economía de 23 noviembre de 2022 (BOE 24 noviembre de 2022).

La aplicación de este código lo pueden solicitar a la entidad financiera adherida las personas y familias que cumplan los siguientes requisitos

1. Quién haya firmado el préstamo hipotecario antes del 31 de diciembre de 2022.
2. Que los ingresos de toda la unidad familiar no sean superiores al IPREM multiplicado por 3,5 (en 2023 esta cantidad equivale a 29.400 euros). Si concurren otra serie de condiciones (minusvalía, víctima de violencia de machista, familia monoparental etc., el multiplicador puede aumentar hasta 5)
3. Que el precio de la vivienda fuera inferior a 300.000 euros
4. Que la cuota hipotecaria supere el 30% de los ingresos
5. Que en los 4 últimos años se haya alterado sustancialmente su situación económica o familiar debido a que la carga o porcentaje de esfuerzo para el pago de la hipoteca se haya multiplicado al menos por un 1,2 u otras situaciones vinculadas a la existencia de personas con discapacidad o víctimas de violencia de género



La petición para reducir la carga hipotecaria a las entidades puede asociarse a las siguientes opciones:

- Ampliar el plazo de devolución hasta en siete años, sin superar los 40, para que la cuota baje hasta un importe equivalente al que pagabas en junio de 2022.
- Que se congele 12 meses la cuota con un importe mientras se rebaja el interés de tal manera que suponga una reducción del 0,5% del valor actual neto de la hipoteca.
- Convertir la hipoteca variable al tipo fijo, aunque con el interés fijo que te ofrezca el banco.

Aunque no se dispone de información oficial del alcance de este código en términos del número de personas y familias beneficiadas en Euskadi, y obviamente estamos al principio de su aplicación, parece que hasta el momento a nivel estatal el número de solicitudes resulta reducido según las propias entidades², que han llegado a hablar de unas 12.000 solicitudes a la fecha.

En el caso específico de Euskadi, parece que la aplicación de este Código está muy limitada por la condición de que el precio de la vivienda sea inferior a 300 mil euros, ya que deja fuera a buena parte de las compras de vivienda realizadas en zonas especialmente tensionadas donde el precio medio supera esta cota, especialmente en las tres capitales vascas y en municipios de la costa guipuzcoana y vizcaína.

A pesar de la existencia de estos Códigos de Buena Conducta o quizás expresándolo mejor, de manera alternativa a dicha existencia, y con el evidente propósito de "sanear" sus balances de activos tóxicos en el argot (inmuebles con impagos y litigios y préstamos en mora), en los últimos años algunas entidades financieras han procedido a vender paquetes de miles de hipotecas de dudoso cobro con importantes descuentos en precios, a fondos mayoritariamente extranjeros que no tienen que cumplir las normas que plantea este Código de Buenas Prácticas y pueden comenzar a exigir judicialmente el pago de las cantidades adeudadas bajo la amenaza del desahucio.

Este tipo de ventas de paquetes de hipotecas se realiza a un precio muy inferior a la deuda hipotecaria, de forma que incluye una "quita" muy elevada para que sea atractiva la compra por este tipo de fondos, que pueden reclamar la totalidad de cada deuda, aunque hayan pagado una cantidad muy inferior por cada una.

Un ejemplo es la operación de 2019 por la que una entidad financiera radicada en este territorio sacó al mercado una cartera de 400 millones de euros de hipoteca de dudoso cobro y otro más reciente todavía ha sido la venta en el verano de 2022 de un paquete de préstamos hipotecarios afectados por diversos grados de morosidad a un fondo buitre, por el que la misma entidad ha recaudado 240 millones de euros.

² <https://www.elindependiente.com/economia/2023/02/18/el-codigo-de-buenas-practicas-no-acaba-de-arrancar-la-banca-recibe-pocas-solicitudes/>

Medidas específicas impulsadas por el Gobierno Vasco

Desde una vertiente más práctica y ejecutiva, el Gobierno Vasco puso en marcha en 2012 el **Servicio de Ayuda al Sobreendeudamiento Familiar** dependiente del Departamento de Justicia y Políticas Sociales.³

Para su desarrollo cuenta con la colaboración del Departamento de Consumo, ofreciendo su red de Servicios Territoriales para asesorar en materia hipotecaria a todas las personas interesadas y con el soporte del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda, y Transportes, ofreciendo alternativas de vivienda pública a las personas que, según las circunstancias, se ven inmersos en procesos de ejecución hipotecaria.

El Servicio ofrece el estudio de la capacidad económica de la unidad familiar y propondrá en su nombre y ante su entidad financiera, las posibles alternativas para liquidar la deuda contraída. En los casos en los que no es posible llegar a una solución, la Viceconsejería de Vivienda puso en marcha una serie de medidas tendentes a paliar esta situación, que se activarán en el caso de que el Servicio de Mediación no alcance los objetivos deseados y la pérdida de la vivienda sea inevitable.

El Departamento de Vivienda cuenta desde 2019 con un convenio en vigor con el Consejo General del Poder Judicial, varios departamentos del propio Gobierno Vasco y la Asociación de Municipios Eudel para actuar conjuntamente ante desahucios judiciales en unidades convivenciales vulnerables.

Vivienda ha adjudicado, en base a este convenio, 162 viviendas en régimen de alquiler social de su propio parque entre 2019 y 2022. En 18 casos se trató de ejecuciones hipotecarias y en los 144 restantes se trató de lanzamientos por impagos del alquiler.

Solicitudes de ayudas ante la paralización de procedimientos de desahucio e información al respecto:
<https://www.euskadi.eus/servicios/1202701>

Asimismo, el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes ha concedido hasta el 1 de marzo ayudas a 88 personas propietarias que habían iniciado el procedimiento judicial para recuperar su vivienda y que se han visto afectadas por la suspensión de los procedimientos de desahucio y de los lanzamientos en el caso de hogares vulnerables que no tuvieran una alternativa habitacional, medida activada por el Gobierno central para paliar los efectos de la pandemia y que ha mantenido hasta mediados de 2023 ante el complejo contexto económico actual.

Las ayudas otorgadas abonan el 100% del arrendamiento establecido hasta un tope, delimitado en la renta mensual media del entorno donde está situado el inmueble según la última Estadística del Mercado del Alquiler (EMAL). La compensación incluye tanto el coste del alquiler no abonado como los gastos corrientes que se hayan asumido desde el auto de suspensión.

Como la paralización de los procedimientos de desahucio y lanzamiento ha sido prorrogada hasta julio de 2023 por parte del Gobierno central, las ayudas de la administración autonómica siguen vigentes y pueden seguir siendo solicitadas previa presentación de documentación como el contrato de alquiler, el informe de vulnerabilidad en el que se basa la suspensión del desahucio o el propio auto de suspensión. Las ayudas son incompatibles con otras y también con las indemnizaciones derivadas de seguros de impagos del alquiler.

³ https://www.etxebide.euskadi.eus/x39-contpest/es/contenidos/informacion/servic_mediac_hipo/es_etxecont/index.shtml



05. Conclusiones

1. Tras un largo período en el que el BCE ha mantenido una política monetaria expansiva que ha facilitado el crédito a tipos de interés extraordinariamente reducidos, se produjo en 2022 un cambio radical en su política monetaria ante el fuerte aumento de la inflación hasta cotas del 10% anual, que ha supuesto una muy rápida escalada del Euríbor en un período muy reducido de tiempo hasta niveles que se acercan ya peligrosamente al 4%.
2. Las previsiones a corto y medio plazo apuntan a que se mantendrán e incluso incrementarán los tipos de interés mientras no se reduzcan las tensiones inflacionarias. Ni tan siquiera las recientes crisis bancarias en USA (SVB) y Suiza (CS) parecen desviar de su obsesión por el control de la inflación al BCE, aunque su presidenta Lagarde reconozca públicamente cierta flexibilidad en esa senda de subida de tipos y una moderación en su alcance.
3. El impacto sobre los hogares endeudados ha sido progresivo en 2022 con muy notables incrementos del coste asociados a los intereses en la cuota mensual que pagan decenas de miles de hogares en Euskadi en sus hipotecas a tipo variable. En una simulación de una hipoteca media de 160.000 euros a 30 años, el impacto de la subida del 0,5% al 3,5% supondría cerca de 250 euros mensuales de incremento del coste financiero.
4. Este tipo de hipoteca a tipo variable que hace 6 años suponían el 90% del total que se firmaban, en 2022 solo suponen el 42% del total, de forma que las hipotecas a tipo fijo superan ya la mitad del total de hipotecas constituidas en este año. Este mayor peso de las hipotecas a tipo fijo supone una reducción de la exposición a los incrementos del Euríbor que se producen.
5. En todo caso, no parece que esta subida de tipos esté afectando todavía al ritmo en la firma de hipotecas que continúa mostrando una tendencia creciente desde 2013 cuando se firmaron 12.146 hipotecas, hasta las 22.905 hipotecas en 2022. En cualquier caso, esta magnitud se encuentra muy lejos de las 30.000 hipotecas que se constituyeron en la primera década de este siglo y todavía es pronto para ver los efectos de la subida del Euríbor en la concesión de hipotecas. Estos efectos y el endurecimiento de las condiciones de acceso al crédito a hogares y empresas se verán a lo largo de 2023 como mínimo.
6. El importe medio por hipoteca constituida ha crecido en Euskadi en 13.000 euros desde 2019 hasta alcanzar 163.000 euros como promedio en 2022 y supera el promedio estatal de 147.000 euros. En todo caso, este nivel medio de endeudamiento resulta muy diferente según la localización de la vivienda, siendo considerablemente más elevado en Gipuzkoa y Bizkaia que en Araba.
7. Según los datos de la Estadística Registral que publica el Observatorio Vasco de la Vivienda, la cuota promedio mensual media en Euskadi en 2022 se sitúa en 720 euros, 49 euros más que la media estatal. El mayor salario medio en Euskadi supone que el esfuerzo para el pago de la vivienda se sitúe en el 30% de los ingresos, frente al 32% en el conjunto de España.
8. Sin embargo, se debe subrayar que el esfuerzo para el pago de la hipoteca ha crecido desde el 26% en 2016 al 30% en 2022. Las previsiones que apuntan al aumento de la cuota hipotecaria supondrán que se mantenga esta tendencia salvo que los salarios crezcan en una proporción similar y esto es muy poco probable.



9. Adicionalmente, se debe subrayar que Euskadi es la única Comunidad Autónoma que mantiene de forma generalizada la deducción por compra de vivienda en el IPRF, lo que reduce el coste efectivo del pago de las hipotecas en un promedio de 80 euros mensuales según los últimos datos del Observatorio Vasco de la Vivienda.
10. El impacto sobre los hogares endeudados de esta escalada de tipos y mayor coste hipotecario no se está reflejando hasta el momento en un incremento de las ejecuciones hipotecarias. En 2022 se registran 180 ejecuciones hipotecarias en Euskadi según el INE, de hecho, se han reducido respecto a 2021 cuando sumaban 239 ejecuciones.
11. Asimismo, Euskadi se sitúa en los niveles más reducidos en el indicador de incidencia relativa de estas ejecuciones hipotecarias en 2022 respecto a la población de las diversas CCAA, con 8 ejecuciones por cada 100.000 habitantes, cuatro veces menos que la media estatal.
12. En este mismo orden de cosas, el número de lanzamientos judiciales ocasionados por estas ejecuciones hipotecarias en Euskadi en 2021 se sitúa en 169, magnitud muy similar a la de 2019 (165 lanzamientos), año de comparación más representativo ya que 2020 está condicionado por el confinamiento. Los datos de los tres primeros trimestres de 2022 muestran un promedio trimestral cercano a 40 lanzamientos, similar hasta el momento al de 2019 y 2021.
13. Parece que hasta el momento el impacto de la escalada en los tipos de interés no se está viendo reflejado en las estadísticas de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos asociadas a las mismas. Sin embargo, ante la previsión de que en 2023 y 2024 se mantenga o incluso incremente los tipos de interés y, por tanto, el importe de las cuotas hipotecarias es previsible que aumente el número de personas y familias que van a tener que afrontar un esfuerzo financiero para el pago de la hipoteca que sobrepase las cotas tolerables que se sitúan en torno al 30% de los ingresos. Ante esta situación los 2 Códigos de Buenas Prácticas hoy en vigor, uno para colectivos vulnerables y, el otro, reciente, para las clases medias deben confirmar sus capacidades para aportar soluciones a los hipotecados en dificultades. También las entidades bancarias tienen la posibilidad de flexibilizar los esfuerzos requeridos a sus clientes de una manera temporal aportando asimismo soluciones idénticas de una manera voluntaria. Muchas de ellas cuentan además con declaraciones de responsabilidad social corporativa con compromisos hacia la sociedad y sus clientes, entre otros grupos de interés. Es buen momento para ponerlos en práctica.



**IMPACTO DEL
EURIBOR
2023**



**ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA**

**OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY**