

La morosidad hipotecaria cae al 3,1%, el nivel más bajo en 12 años

Las medidas de apoyo a familias y empresas puestas en marcha, como las moratorias de crédito, han evitado una subida de la morosidad hipotecaria. Los impagos han caído al 3,1%, el nivel más bajo en los últimos 12 años. **PÁG. 12**

La mora hipotecaria capea la crisis: al 3,1% y en mínimos de ocho años

El mayor peligro para la banca está en la salud de empresas, pymes y autónomos

Eva Díaz MADRID.

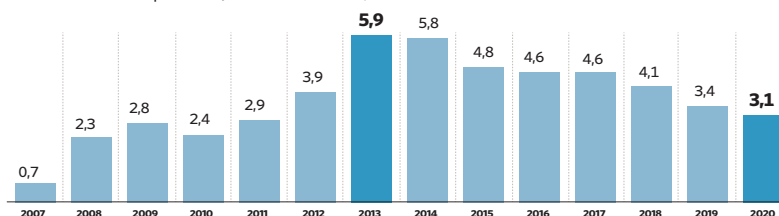
Las medidas de apoyo a familias y empresas puestas en marcha, como las moratorias de crédito, han impedido que la crisis sanitaria deje huella, de momento, en la morosidad de las hipotecas. Los impagos en este segmento solo representan el 3,1% del total del crédito, lo que se traduce en el ratio de mora más bajo en los préstamos para la vivienda de los últimos nueve años. No obstante, su evolución dependerá de la recuperación de la economía y, con ella, de la capacidad de recuperación de los clientes una vez se retiren los estímulos políticos para volver a enfrentar sus deudas.

Desde el sector financiero no dudan que se espera un alza de la mora, a nivel general, a partir del segundo semestre del año, una vez comiencen a espirar el grueso de las moratorias concedidas. Concretamente, el Banco de España señala que alrededor del 85% de las moratorias vigentes vencerán a lo largo del primer semestre del año 2021, concentrándose los vencimientos en abril y mayo (más del 50%). No obstante, el consejero delegado del Banco Santander, José Antonio Álvarez, aseguró el pasado miércoles, durante la presentación de resultados del primer trimestre, que ven buenas tendencias en calidad crediticia en el segmento de particulares y tienen más incertidumbre en el de autónomos, microempresas y pequeñas compañías. A su juicio, el crecimiento de la mora "se irá esperando", pero en cuánto, dependerá de la recuperación y su sostenibilidad en el tiempo.

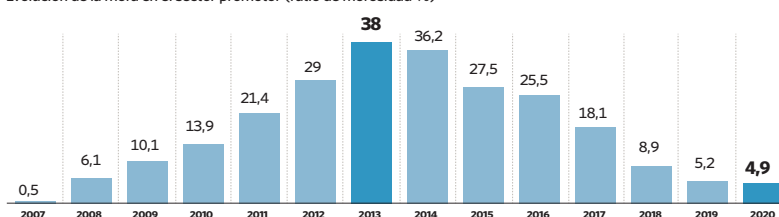
Durante la última recesión, y especialmente en 2012, cuando fue la crisis financiera, la morosidad hipotecaria llegó a escalar hasta el

La morosidad bancaria se mantiene a raya

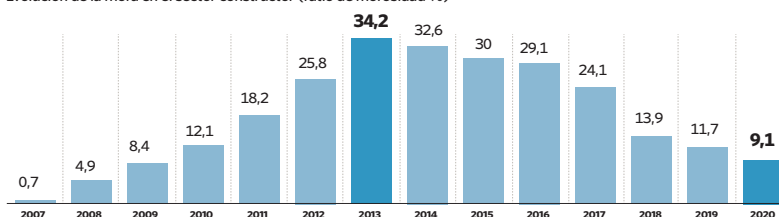
Evolución de la mora hipotecaria (ratio de morosidad %)



Evolución de la mora en el sector promotor (ratio de morosidad %)



Evolución de la mora en el sector constructor (ratio de morosidad %)



Fuente: Banco de España, AHE.

5,95% en su punto más álgido (2013), después de situarse en niveles casi insignificantes antes del inicio de la recesión. En 2007, el ratio de mora en este segmento estaba en el 0,7%.

Sin embargo, la última gran crisis es estructuralmente diferente a la actual, que procede de una alerta sanitaria. En la ocasión anterior, fue fruto del estallido de la burbuja

inmobiliaria y la alta exposición que el sector tenía a esta. De hecho, a pesar de que en 2013 la mora en hipotecas rozaba casi el 6% por el alto nivel de desempleo, en el sec-

tor promotor llegó a alcanzar el 38% ese mismo ejercicio, el peor de la crisis, y en el de la construcción, el 34,27%.

El sector promotor, al margen

Aunque ambos sectores han seguido una escalada de desendeudamiento en los últimos años, la morosidad que queda en ellos aún es reflejo de la herencia recibida. Los impagos en el sector promotor se situaron a cierre de 2020 en el 4,98%, su nivel más bajo desde el estallido de la burbuja en 2008, mientras que el ratio de morosidad de la actividad pasada en el 9,15%, aún muy elevado, pero también el nivel más bajo de los últimos diez años.

La última recesión trajo el declive del sector inmobiliario, cuando entonces se consideraba uno de los más sólidos del país. La mayor representación vino de la mano de Martinsa, que en 2007 era el líder

La actividad inmobiliaria continúa con la morosidad a la baja desde 2013

del sector inmobiliario español, y un año después se declaró insolvente con una deuda de 7.200 millones. El mayor concurso de acreedores presentado en España hasta el momento. Pero también hubo otros casos: la inmobiliaria Hábitat presentó un concurso en 2008, tras acumular una deuda de 2.300 millones. Menor fue la de Nozar, que también se declaró insolvente ese ejercicio, con un pasivo de 700 millones. Y Colonial, hoy una de las grandes inmobiliarias del país, estuvo al borde de la quiebra en la última crisis, con una deuda que alcanzó los 9.000 millones, también en 2008.

La crisis dejó lecciones aprendidas, tanto para la banca, que redujo su exposición al sector y endureció las condiciones del crédito, como para compañías y hogares que comenzaron una intensa labor de desendeudamiento.

Temor del sector a los impagos de los créditos aplazados

E. D. MADRID.

El sector financiero vigila de cerca los posibles impagos que llegue de la mano de los préstamos avalados por el ICO, muchos aún que no han iniciado los pagos acogidos a las carencias, pero también a los que lleguen por parte de aquellos clientes que se han acogido a las moratorias. Según el Informe de Estabilidad Financiera publicado este jueves por el Banco de España, de los

56.000 millones de euros en crédito que se acogieron a una mora hipotecaria o de crédito al consumo, unos 22.000 millones de euros ya están fuera de esta medida, por vencimiento o desistimiento.

De ese volumen, siempre según el organismo supervisor, el 20% de los créditos vencidos están bajo vigilancia, es decir, que corren riesgo de que puedan entrar en impago, y el 10% ya son dudosos. Asimismo, de los créditos ya expirados que

tenían garantía hipotecaria, el 21% están en vigilancia especial y el 9% en dudosos.

La probabilidad de entrar en situación de riesgo es mayor en los hogares con una mayor ratio de endeudamiento bancario sobre renta en 2019, menor renta, peor historial crediticio de impagos pasados o de los que viven en regiones más afectadas por la pandemia en términos de destrucción de empleo. En particular, el incremento de la

probabilidad media de estar en situación problemática es un 50% para los hogares más endeudados, solapamiento de moratorias, según el Banco de España.

Garantía del Estado

En el caso de los préstamos avalados por el Estado, la banca española ha concedido 118.000 millones de euros en crédito a través de estas garantías, de los que 90.066 millones están avalados por el ICO, se-

gún los últimos datos a cierre de marzo. El Banco de España apunta que el 21,9% de estas operaciones ya están bajo vigilancia especial, lo que se traduce en 25.900 millones de euros, aunque recuerda que en muchos casos aún no ha acabado el periodo de carencia de pago que solicitaron los clientes. Asimismo, el 0,8% de los préstamos avalados ya están registrados como dudosos o morosos, lo que supone casi 950 millones de euros.