

Las cuantiosas pérdidas de la Banca en la Comunidad de Madrid por ejecuciones hipotecarias aconsejan la búsqueda de alternativas a este problema social

El aumento de la mora hipotecaria en los últimos 3 años ocasionará pérdidas para la Banca en torno a los 3.400 millones de euros

Madrid 20 de julio de 2011.- Según estimaciones de AFES (Asociación de Afectados por Embargos y Subastas) la Banca perderá en torno a 3.400 millones de euros brutos sólo en la Comunidad de Madrid, cifra que se vería reducida considerablemente si la Banca acercara posturas con los hipotecados, que le adeudan actualmente en torno a 7.300 millones de euros.

AFES está elaborando un informe de morosidad para la Comunidad de Madrid que publicará en septiembre y del que ya ha dado a conocer las primeras cifras.

Estas cifras están basadas en las 43.734 ejecuciones hipotecarias iniciadas desde 2008 en la Comunidad de Madrid y que acumulan una deuda que alcanza los 7.305 millones de euros. De esta cifra, las entidades financieras sólo tienen posibilidad de recuperar unos 4.900 millones de euros con la venta de los inmuebles embargados, que se corresponde con su precio de mercado, y para ello, deberá incurrir adicionalmente en unos costes de adjudicación en torno a los 1.000 millones de euros. A pesar de haber caído el precio de la vivienda, la burbuja inmobiliaria tardará aún 3 años en absorberse por lo que los Bancos no obtendrán una liquidez inmediata con la venta de estos inmuebles, que podrían seguir bajando de precio en los próximos años.

Teniendo en cuenta que la mayoría de las subastas se declaran desiertas, los ciudadanos quedarán endeudados con la entidad financiera por un importe en torno a los 4.500 millones de euros de muy difícil recuperación para la Banca, puesto que los afectados siguen sin tener posibilidad de pagar debido a la recesión económica.

Periodo 08-11

Ejecuciones Hipotecarias	43.734	en nº de expedientes
Valor Préstamos Impagados	7.305	en millones de euros
Costas e Intereses de Demora	2.045	
Costes de Adjudicación	1.000	
Valor Actual de Inmuebles	4.900	
Pérdidas Brutas Entidades Financieras	3.500	
Pérdidas Brutas Ciudadanos	4.500	

Fuente: Consejo General del Poder Judicial y estimaciones AFES para 2011

La cantidad mínima por la que los bancos deberían vender las viviendas para recuperar su inversión sería de los 7.305 millones de deuda, pero como hemos visto, no conseguirán más de 4.900. La diferencia negativa, sumada a los 1.000 millones de costes de adjudicación, arroja unas pérdidas de 3.400 millones de euros.

Sin embargo, según estimaciones de AFES, **si las entidades financieras flexibilizaran sus posturas con los deudores, las pérdidas de la Banca se reducirían a 750 millones de euros en la Comunidad de Madrid.** El informe que AFES prepara para septiembre da todas las claves de cómo se ha llegado a esta cifra, más ventajosa para las entidades financieras.

AFES estima que las pérdidas brutas de 3.400 millones de euros se corresponde con el importe con el que se ha inflado la burbuja durante la etapa de expansión inmobiliaria en la Comunidad de Madrid. Sin embargo, a pesar de que la situación de los afectados es crítica en muchos casos, **la Banca podría ser la primera interesada en una negociación** con los afectados para no ver crecer sus pérdidas.

¿Hay solución entonces para acabar con el problema social de la mora hipotecaria?

En AFES pensamos que no hay una única solución, sino miles de soluciones, tantas como personas afectadas. Hasta ahora, desde el Ejecutivo se ha intentado dar una respuesta a la demanda de la sociedad con medidas generalizadas que, si bien han servido para dar un respiro a los afectados, han transmitido también desconfianza en el sistema financiero condicionando el futuro del crédito de particulares y empresas. Desde las entidades financieras y agencias de evaluación de riesgos, estas medidas también se han cuestionado y pensamos que a medio o largo plazo acabarán pasando factura. AFES considera necesario encontrar soluciones individualizadas que nos reconcilien con el sistema económico del que todos formamos parte.

¿Es posible esta negociación?

En este momento, aunque se han conseguido grandes logros gracias al empeño de asociaciones como AFES, es impensable que sin el respaldo de la Administración Pública salgan adelante iniciativas que generen confianza en el sistema y que solucionen los problemas individuales de miles de ciudadanos de la Comunidad de Madrid.

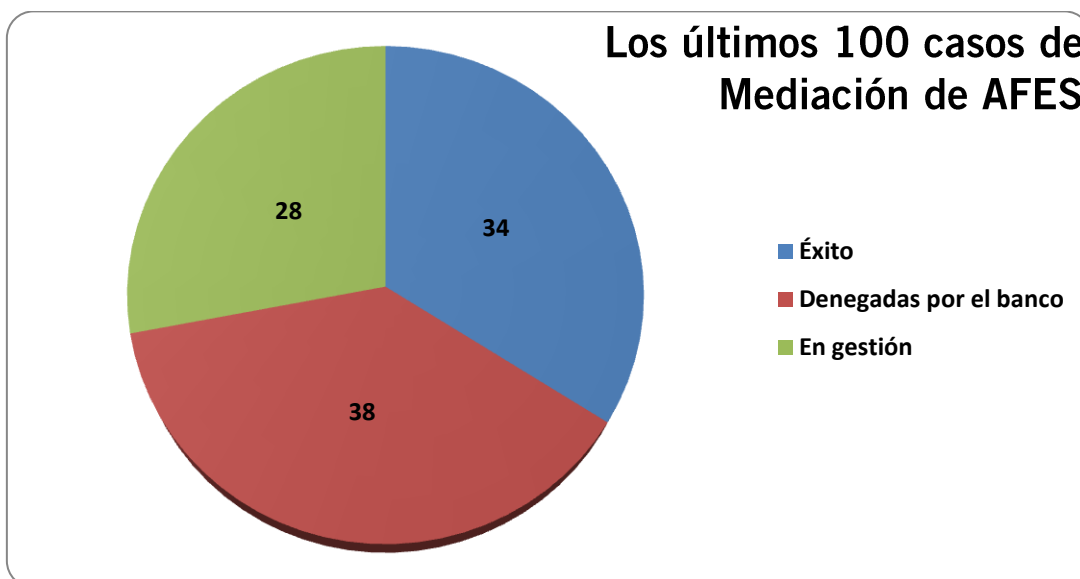
En AFES intentamos ayudar a encontrar el equilibrio entre afectados y entidades financieras. Aunque la Banca en general mantiene posiciones rígidas y alejadas de la realidad de los afectados, hemos observado que tiende a flexibilizar su postura cuando tratamos caso a caso. Por ello, no creemos en medidas impuestas para forzar la situación de acuerdo, sino en que es necesaria una figura que adopte un papel conciliador entre las partes.

AFES publicará un informe en septiembre donde detallará las cifras que aconsejan negociar a Bancos y particulares.

Sobre AFES

La Asociación de Afectados por Embargos y Subastas es una entidad sin ánimo de lucro cuyo fin es la defensa de las personas que se encuentran inmersas en un proceso de ejecución hipotecaria. AFES ha tratado con más de 3.000 casos consiguiendo condonaciones de deuda, suspensiones de subasta, conciliaciones y daciones en pago. Gracias a la mediación, situaciones que a nivel generalizado son hoy impensables como la dación, se han hecho posibles implicando a las dos partes en conflicto y aislando problemas individuales. Por tanto, AFES apuesta por la mediación y el trato directo con las personas como método de resolución del conflictos frente a otro tipo de iniciativas. En palabras de su presidente, Carlos Baños, *“No queremos buscar responsables, sino soluciones. El ciudadano es la parte más débil de la ecuación y es al que hay que proteger. La gente no paga la hipoteca, no porque no quiera sino porque no puede, y mientras no se arregle la situación del paro, la mora hipotecaria va a seguir aumentando. Tenemos que considerar a la Banca, no como el problema, sino como parte de la solución Sólo con la voluntad de todos y la mediación entre las partes podremos conseguir soluciones reales”*.

El siguiente gráfico muestra los resultados de los últimos 100 casos de mediación llevados a cabo por AFES



Más información

Dpto. Comunicación
AFES
91 224 03 33
comunicación@asociacionafes.com
<http://www.asociacionafes.com>