

El Banco de España reconoce que las refinanciaciones han sido una tapadera para la morosidad hipotecaria

- Las entidades financieras se han visto obligadas a reclasificar préstamos reestructurados en situación normal o subestándar a la categoría de dudoso.
- El conjunto del sector empieza a dejar de ver en las refinanciaciones la solución al problema.
- Las refinanciaciones fallidas en España son ya un hecho que preocupa también a los mercados internacionales tal y como ha publicado el diario The Wall Street Journal con declaraciones del presidente de AFES, Carlos Baños.

Madrid, 11 de noviembre de 2013. “Las refinanciaciones han sido una nube que han impedido ver el estado real de la mora hipotecaria en España“, afirma Carlos Baños, presidente de AFES (Asociación de Afectados por Embargos y Subastas). Una realidad que lleva anunciando AFES desde el año 2011 y que hoy también reconoce el Banco de España en su último informe de Estabilidad Financiera que acaba de publicar ([pulsa aquí para acceder al informe](#)).

El creciente incremento de los activos dudosos vienen reflejados en los trabajos de revisión de la clasificación contable de las carteras refinanciadas o reestructuradas que el Banco de España solicitó a las entidades para antes del 30 de septiembre, con el fin de garantizar la homogeneidad de los criterios a aplicar sobre refinanciaciones.

Con esta revisión se ha podido comprobar cómo las entidades se han visto obligadas a reclasificar préstamos reestructurados en situación normal o subestándar a la categoría de dudoso, aumentando esta última un 29 %. Dentro de las tres categorías de créditos, el de activos normales cae un 35%, pasando de 73.557 millones a 48.193 millones, los subestándar suben un 10%, de 37.218 millones a 40.888 millones y los dudosos, se

incrementan un 29%, de 71.660 millones a 92.224 millones. Por tanto, se produce una relevante reclasificación desde la categoría normal a dudosos.

Esto sucede así en todos los segmentos, pero es en el segmento de promoción inmobiliaria donde el efecto es más visible: los activos normales caen más del 50 % en este sector, mientras que para el resto la caída es de un tercio.

“Por fin todos coincidimos, desde instituciones, banca y regulador bancario, en que las refinanciaciones de hipotecas no son la solución al problema. Porque la situación del afectado no cambia en dos años y ese préstamo nunca se llega a pagar y el banco al final lo tiene que incluir en crédito dudoso. Cuando la banca vio que las familias no podían pagar la hipoteca hicieron refinanciaciones como primera medida de solución, pero la realidad se ha impuesto y lo único que han hecho es alargar la deuda del afectado de por vida”, asegura Baños.

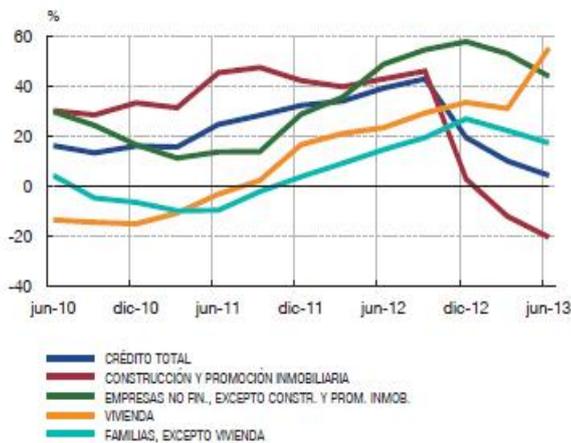
Las refinanciaciones fallidas en España son ya un hecho que preocupa también a los mercados internacionales tal y como ha publicado el diario The Wall Street Journal que recoge las declaraciones del presidente de AFES, Carlos Baños, explicando que “las refinanciaciones no han supuesto una mejora en las condiciones crediticias sino que han sido lo que vulgarmente se ha dado en llamar “una patada hacia adelante” de innumerables situaciones de imposibilidad de pago de créditos concedidos con un *loan to value* (LTV) - porcentaje que las entidades financieras prestan sobre el valor de tasación del inmueble - excesivamente elevado, a unas familias que no volverán a tener los ingresos de antes ni sus viviendas valdrán el valor de sus hipotecas” ([pulsa aquí para ver el reportaje completo en Wall Street Journal](#)).

El Banco de España en su informe apunta que la tasa de morosidad aumentará: “estos efectos afectarán a la evolución de los activos dudosos y a las ratios de morosidad en próximos los meses”. Algo que AFES ya avanzó el pasado mes de septiembre en su informe sobre Morosidad Hipotecaria donde anunció que la tasa de mora hipotecaria superará el 6% en 2014 ante el creciente número de refinanciaciones fallidas.

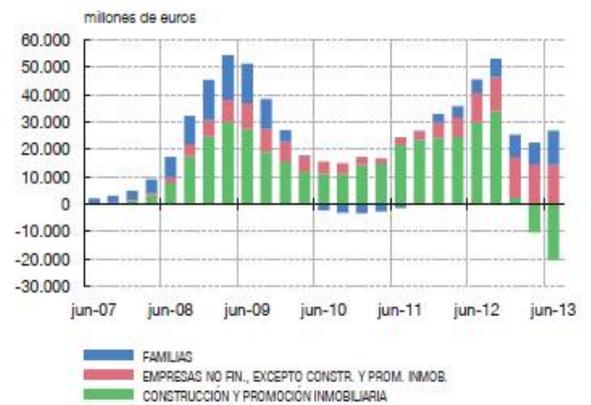
En los gráficos siguientes del Banco de España se puede observar claramente cómo la tasa de variación interanual de los activos dudosos cae en todos los créditos menos en vivienda. Por ejemplo, en construcción baja porque los bancos han hecho quitas a la deuda y en las familias, entre junio

de 2010 y junio de 2011, también baja (ver gráfico dcha.) porque los bancos empezaron por esas fechas a hacer refinanciaciones.

A. TASAS DE VARIACIÓN INTERANUAL DE LOS ACTIVOS DUDOSOS



B. VARIACIÓN INTERANUAL DE LOS ACTIVOS DUDOSOS



FUENTE: Banco de España.

“Es hora de dejar a un lado la utilización del drama de la mora hipotecaria y de trabajar todos juntos en la misma dirección. La dación en pago es la solución más limpia pero produciría un ‘efecto llamada’ que provocaría un aumento de hipotecas impagadas, por ello, desde AFES pensamos que la quita es el mejor remedio y la banca tiene que interiorizar la quita como herramienta de trabajo para los particulares igual que lo ha hecho con los promotores”, asegura Baños.

Sobre AFES

AFES, Asociación por Embargos y subastas, nace en Madrid en el año 2006 con el objetivo de defender los intereses de las personas que pueden verse afectadas por el embargo de sus bienes. La asociación, sin ánimo de lucro, no tiene un carácter reivindicativo sino de gestión. Estudia, media y analiza personalmente las necesidades de cada uno de sus asociados y plantea la mediación como modelo inicial de resolución del conflicto de créditos hipotecarios antes de llegar a un proceso judicial. AFES cuenta con 6.417 asociados y ha conseguido hasta la fecha 1.641 casos de éxitos a través de acuerdos con entidades financieras para la condonación de la deuda u otras soluciones que permiten al asociado aliviar la carga tras un embargo. Puedes consultar toda la información en su página web: www.afes.com

Para más información:

Luzmelía Torres / Juan Pérez

mtorres@asociacionafes.com / comunicacion@asociacionafes.com

Tel: 91 244 03 33 / 676904389