24MOC-139

Miguel Garrido Sola, parlamentario adscrito Grupo Parlamentario Contigo Navarra-Zurekin Nafarroa, al amparo de lo establecido en el reglamento de la Cámara,presenta la siguiente mociónpara su debate y votación en sesión del Pleno ysolicita quesu seguimiento se realice en la Comisión Economía y Hacienda.

Exposición de motivos

El objetivo de esta proposición es terminar con el traslado espurio de la gestión del riesgo hipotecario de los bancos a los hogares. Este traslado es posible gracias a una deficiente regulación hipotecaria que permite una política de comercialización de créditos para la compra de viviendas que hace prevalecer la hipoteca a tipo variable sobre la hipoteca a tipo fijo, lo que se traduce en un mayor coste e inestabilidad financiera para los hogares, así como en una mayor repercusión negativa de las políticas monetarias restrictivas sobre las familias españolas durante los períodos inflacionistas, como el que acabamos de padecer. Las consecuencias negativas se extienden también a las entidades de crédito que pierden con esta política reputación y pueden aumentar su tasa de mora.

Esta realidad se comprueba en el predominio de las hipotecas a tipo de interés variable en el mercado hipotecario del Estado a diferencia de otras grandes economías europeas. Hasta 2015 el 90 % de los contratos hipotecarios se constituían a tipo variable, una cifra significativamente superior a la registrada en países como Alemania (20 %) o Francia (30 %). En años recientes la contratación de créditos hipotecarios a tipo fijo o mixto ha ido ganando protagonismo hasta representar en torno al 70 % en 2022, aunque desde entonces ha caído nuevamente hasta el 60 % actual y la previsible y progresiva rebaja del Euribor en los próximos meses promete hacer nuevamente prevalente la hipoteca a tipo variable.

A pesar de esta mejora en el tipo fijo en el flujo de nuevas hipotecas de los últimos años, los datos del Banco de España y de la Asociación Hipotecaria Española revelan que, en junio de 2022, antes del inicio de la subida de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo, más del 70 % de los 626.680 millones de euros del saldo vivo total en créditos hipotecarios (50 % del PIB) estaba sujeto a un tipo de interés variable, lo que coloca a España en una posición anómala y vulnerable ante cualquier proceso inflacionario generalizado que se traduzca en una respuesta de política monetaria restrictiva, como la implementada por el BCE desde la segunda mitad de 2022, o la que se podría producir si se generaliza la guerra en Oriente Próximo y esta empuja al alza el precio de los hidrocarburos.

La diferencia en el peso de las hipotecas a tipo fijo y variable en el mercado hipotecario español con respecto al europeo señalan, como se apuntaba, a un problema de regulación que produce una translación espuria de la gestión del riesgo financiero a largo plazo de los bancos a los hogares. En efecto, la institución económica pensada para gestionar este tipo de riesgos a largo plazo son las entidades de crédito y no los hogares, pero la deficiente regulación hipotecaria permite que estas acaben trasladando a las familias una parte no desdeñable de su responsabilidad empresarial y social. Esto se consigue mediante una comercialización abusiva de las hipotecas que se lleva a cabo por dos vías.

La primera es la comercialización preferente de las hipotecas a tipo variable por los bancos durante los períodos sin tensiones de precios o deflacionistas, cuando estos son artificialmente bajos y que son más comunes que los períodos inflacionarios. Las entidades de crédito se aprovechan de la “ilusión monetaria” que generan los tipos de interés bajos a corto plazo en los hogares que, a diferencia de los bancos, no cuentan con un departamento de riesgos para ponderarlos a largo plazo.

La segunda vía es la limitación de los productos hipotecarios a un conjunto de opciones limitada y poco transparente, pues se desconoce el perfil de riesgo exigido para cada oferta hipotecaria, lo que hace que el prestatario no pueda elegir o negociar, sino que simplemente acepta unas condiciones que le vienen dadas, e incluso “padece” hasta que se le concede el crédito dada la falta de transparencia del proceso y la urgencia del hogar por perfeccionar el contrato de compra-venta de una vivienda tras el depósito de unas arras. Esta manera de operar es ciertamente oportunista si se considera que los bancos operan bajo la concesión pública de “capacidad de creación monetaria”. En efecto, los bancos privados no necesitan que nadie haya depositado previamente sus ahorros en el banco para conceder un crédito, sino que tienen delegado por el sector público la capacidad de crear crédito, aunque en el proceso deben cumplir con una serie de requisitos regulatorios relacionados con la solvencia, liquidez y nivel de reservas.

En consecuencia, los perfiles de riesgo asociados a las ofertas hipotecarias deberían transparentarse y sus tipos de interés ser menos homogéneos entre entidades, reflejando la posición de cada banco en el cumplimiento de esos requisitos. Ahora ocurre lo opuesto, los tipos de interés hipotecarios son muy parecidos entre entidades y los requisitos regulatorios se cumplen ajustando la oferta de crédito. Todo esto produce un incremento no legítimo de los ingresos que obtienen los bancos vía intereses hipotecarios y un aumento de la inestabilidad financiera de los hogares.

La solución de estas disfuncionalidades pasa por copiar la experiencia del mercado eléctrico, donde los consumidores pueden elegir entre tarifas de mercado, sujetas a variaciones, y tarifas reguladas que ofrecen mayor estabilidad y previsibilidad. La propuesta de crear una hipoteca a tipo fijo regulada para la compra de vivienda habitual pretende ofrecer a los ciudadanos una alternativa sólida y transparente para acceder a una vivienda, mitigando el impacto de la incertidumbre económica y garantizando un tipo de interés estable y predecible a largo plazo, desvinculado del interés de las entidades financieras por maximizar su beneficio.

Esta hipoteca regulada se acompañaría, asimismo, de un perfil de riesgo asociado mínimo que debería cumplir el prestatario para acceder a la misma y que aseguraría su solvencia para hacer frente al pago de la hipoteca. Obviamente, esta hipoteca regulada no limita el resto de ofertas hipotecarias que quieran ofertar las entidades de crédito, pero si fija una referencia que estarían obligadas a ofertar en cualquier operación de endeudamiento para la compra de una vivienda habitual. Adicionalmente, los actuales hipotecados tendrán la posibilidad de novar su préstamo hipotecario en la nueva hipoteca regulada.

El perfil de riesgo asociado a la hipoteca regulada se cumpliría con al menos estos dos requisitos:

❖ Relación laboral estable.

❖ Límite máximo de la cuota hipotecaria más resto de intereses por deudas respecto a los ingresos del hipotecado: 40 %.

El tipo fijo de la hipoteca regulada sería el de los bonos del Tesoro a 10 años. Esta equivalencia obedece a que el riesgo que asume una entidad cuando concede un crédito hipotecario es nulo, en tanto, que este tiene una doble garantía: (1) el valor de la garantía que se entrega supera en un 20 % a la cuantía del crédito hipotecario; y (2) la garantía hipotecaria es personal en España, es decir, el hipotecado responde con toda su renta y patrimonio para responder al pago de la deuda y no solo con el valor de la vivienda hipotecada, no habiendo dación en pago salvo en casos de extrema vulnerabilidad.

La remuneración del bono a 10 años estuvo apreciablemente por encima del interés pagado por las nuevas hipotecas a tipo variable durante la crisis del euro, cuando el BCE -extralimitándose de su mandato-, utilizó las primas de riesgo de la deuda pública para imponer políticas de ajuste a los países miembro. Esta situación parece muy difícil que se repita. A partir de 2024, sin embargo, con el cambio del signo de la política monetaria, el bono se sitúa sostenidamente por debajo del interés de las hipotecas variables hasta el primer trimestre de 2022, cuando el aumento del endeudamiento público para combatir la pandemia eleva su coste por encima del de las hipotecas a tipo variable. No obstante, la remuneración del bono converge con el de las hipotecas a partir de 2024.

Por todo ello, presentamos la siguiente propuesta de resolución:

El Parlamento de Navarra insta al Gobierno de España a diseñar y aprobar las medidas normativas necesarias para el desarrollo de una hipoteca a tipo fijo regulada para la adquisición de vivienda habitual, que tengan que ofertar todas las entidades de crédito, como medida para mitigar la exposición de las familias a las fluctuaciones en los tipos de interés, con las siguientes características:

• Destino del préstamo: adquisición de vivienda habitual.

• Tipo de interés: el equivalente al tipo de emisión de los Bonos del Tesoro a 10 años, con un TAE mínimo del 1 %.

• Plazo máximo: 360 meses (30 años).

• Sistema de amortización: francés o alemán.

• Máximo de servicios vinculados al préstamo hipotecario: domiciliación de nómina en la cuenta donde se giran las cuotas hipotecarias.

• Comisiones de apertura o cancelación anticipada: Sin comisiones.

• Límite máximo de crédito respecto al valor de la vivienda: 80 %.

• Un perfil de riesgo asociado a la hipoteca regulada vinculado a una relación laboral estable y un límite máximo de la cuota hipotecaria más resto de intereses por deudas respecto a los ingresos del hipotecado: 40 %.

Pamplona, 24 de octubre de 2024

El Parlamentario Foral: Miguel Garrido Sola