# Hipotecas a tipo fijo razonable nos protegen de la subida de tipos de interés

Más derechos, regulación y competencia bancaria para evitar la crisis

Facilitar y garantizar el acceso asequible a la vivienda es uno de los grandes déficits del Estado Social en España. Es un problema estructural, provocado por la ausencia de políticas públicas suficientes para garantizar este derecho, y que se ha visto agravado actualmente por la rápida y continuada subida de tipos de interés en una progresión desconocida en las últimas décadas.

Es una de las preocupaciones principales de gran parte de la población desde hace décadas, como muestran de forma recurrente las encuestas del Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS), por el elevado nivel que han alcanzado sus precios, tanto en compra como en alquiler, la escasez de vivienda protegida y/o pública (en compra o en alquiler), constituyendo todo ello un marco de dificultad en el acceso, especialmente para la población con menores recursos, en muchos casos personas jóvenes que ven muy difícil su emancipación hasta edades avanzadas.

La subida de los tipos de interés es una dificultad añadida al acceso y ahora, además, al mantenimiento de la vivienda.

## La subida de tipos y el oligopolio bancario contribuyen a ahogar a los hogares hipotecados

La brusca **subida de los tipos** de interés iniciada por el BCE, junto a otros bancos centrales, -que se está trasladando al precio de las hipotecas con algún decalaje temporal en cuanto a su intensidad- va a continuar en los próximos meses, afectará muy negativamente a la economía en su conjunto, y sobre todo a los hogares hipotecados a tipo variable para la compra de su vivienda (4,4 millones de hogares en esta situación) que ya están sufriendo la subida de sus cuotas hipotecarias, en algunos casos hasta niveles inasumibles, aumentando el riesgo de impago y pérdida de su vivienda habitual.

Agrava este problema que en España este escenario coyuntural de subida de tipos se produce en un contexto estructural de **oligopolio bancario**, donde un número reducido de entidades controla la oferta de crédito hipotecario, sin la obligación de garantizar una cartera básica de productos hipotecarios ni su acceso con criterios objetivos: constituye una concesión en exclusiva pero excluyente.

## La mejor solución hipotecaria pasa por tipos fijos y cuotas sostenibles

Lo primero es detener el daño, frenando la subida de los tipos de interés y lograr que la deuda hipotecaria sea pagable por los hogares. La solución pasa por novar y/o subrogar las hipotecas de tipo variable a **fijo** antes de que los tipos de interés suban más y, si fuera necesario, **alargar el periodo** de amortización para que las cuotas a pagar no superen el **30%** de los ingresos del hogar o el porcentaje superior que hubiera podido suponer en el momento de la concesión del préstamo tras el correspondiente análisis de riesgos por parte de la entidad financiera. Mediante una mayor

regulación y competencia hipotecaria se debe garantizar que las entidades financieras, reacias a ello, pasen a ser parte de la solución.

**Esta solución no tiene contraindicaciones negativas**

La propuesta garantiza que los hogares puedan pagar su préstamo hipotecario a las entidades que les prestaron, sin necesidad de ayudas públicas. Los hogares pagarán unas cuotas a tipo fijo ajustadas a su capacidad de pago, alargando el plazo si fuera necesario.

Las entidades financieras cobrarán los intereses del préstamo a tipo fijo, reajustando su duración y reduciendo el riesgo de impago, sin que eso tenga que afectar a sus obligaciones en materia de provisiones.

Se limita el riesgo de que la propuesta pueda ser impugnada por alteración de la competencia ya que no incluye ayudas públicas y precisamente fomenta una mayor competencia hipotecaria allí donde las entidades financieras no lo están haciendo.

**La solución hipotecaria en detalle:**

1) **Más transparencia y competencia para convertir las hipotecas a tipo fijo**

En España había 4,4 millones de hogares con hipotecas a tipo variable en 2020 que están viendo deteriorada su situación por la subida de tipos. El objetivo es aprovechar la ventana temporal que existe antes de que se produzcan nuevas subidas y trasvasar las hipotecas de tipo variable a fijo, para minimizar el mayor coste para los hipotecados y el riesgo de impago para las entidades.

**1.1 Obligación de publicar en la CNMC los productos hipotecarios y sus condiciones**

Las entidades financieras deben publicar y actualizar en la CNMC su oferta de productos hipotecarios (a tipo fijo, variable o mixto, novación y subrogación) para diversos perfiles de riesgo en función de la deuda, plazo, ingresos, edad, valor del inmueble, historial,… Si alguna entidad no ofrece algún producto hipotecario a un cliente, serán de aplicación las condiciones más ventajosas para el hipotecado publicadas por ella ante la CNMC o las que se puedan regular si no existe referencia válida.

**1.2 Garantizar la novación automática a tipo fijo**

Dentro de la misma entidad financiera, será automática la novación a una hipoteca a tipo fijo con las condiciones hipotecarias que esté ofreciendo la entidad a igual o similar perfil de riesgo para nuevas hipotecas.

**1.3 Promover la subrogación competitiva a tipo fijo**

Cuando una entidad realiza una oferta de subrogación hipotecaria a tipo fijo aceptada por el cliente hipotecado, en el caso de que la entidad financiera originaria iguale las condiciones y retenga la hipoteca (novación), la primera entidad que ha facilitado esa conversión con su actuación ofertante, tendrá derecho a una compensación tasada de los gastos generados, a cargo de la entidad originaria que retiene la hipoteca.

## 2) Cuotas hipotecarias asumibles por los hogares

Hay que garantizar mediante norma legal, al conjunto de la población hipotecada, la posibilidad de modificar el plazo de la hipoteca para que las cuotas se sitúen o mantengan en niveles asumibles.

Ya sea por novación, subrogación o cancelación y suscripción de una nueva hipoteca, se deben situar esas hipotecas en un nivel de esfuerzo asumible para los hogares que les permita devolver el importe solicitado. La fórmula es sencilla: fijar la cuota en un máximo del 30% de los ingresos del hogar -o un porcentaje superior cuando así se haya establecido en el origen del préstamo concedido por la entidad financiera tras el análisis de riesgos previo- y alargar el periodo de amortización del préstamo para asumir el exceso de cuota que superase dicho porcentaje.

Adicionalmente, para nuevos créditos hipotecarios a tipo fijo (que las entidades financieras deben incluir dentro de su oferta de productos hipotecarios) debe establecerse una referencia objetiva máxima para los tipos de interés, vinculada al tipo de interés de la deuda soberana de España a largo plazo, similar al tipo máximo "de usura" para préstamos hipotecarios a tipo fijo vigente en Francia que, como se puede ver en los gráficos adjuntos al final del documento, tiene un efecto relevante limitador del incremento de tipos de interés hipotecarios.

**2.1 Reforma del Código de Buenas Prácticas**

Hay que reformar el Código de Buenas Prácticas para que, al menos hasta que los tipos de interés vuelvan a niveles acorde con la situación económica (Euribor inferior al 1%) refuerce los derechos de los hipotecados, amplíe la población cubierta por el Código y recoja de forma vinculante para las entidades el esquema de reestructuración hipotecaria anteriormente mencionado. Para ello, debe actuarse en distintos aspectos:

- Aumentar la población cubierta por el Código, fijando el límite de ingresos a 4 veces el IPREM y actualizando el valor del IPREM para mantener su poder adquisitivo respecto a 2004.
- Dentro de las posibilidades de adaptación de la deuda que recoge el Código, el hipotecado debe poder optar por la opción de convertir la deuda a tipo fijo (con un máximo basado en el que la entidad financiera esté ofertando en ese momento en el mercado) con un esfuerzo máximo del 30% de los ingresos netos (o un porcentaje superior si así figuraba o se derivaba

de la información analizada para conceder la hipoteca), reajustando el periodo de amortización, si fuera necesario.

- Podrá acogerse al código cualquier hogar que cumpla los requisitos de renta y cuyos pagos hipotecarios superen el 30% o el porcentaje de esfuerzo pactado en la hipoteca.
-

### 3. Aval público a hipoteca asequible para vivienda habitual en hogares con menores ingresos

Comisiones Obreras defiende garantizar el derecho a una vivienda digna y asequible preferentemente a través del alquiler social y un parque público de alquiler, como figura recogida en la propuesta de la iniciativa sindical por el derecho a la vivienda.

De forma complementaria, para facilitar el acceso de la población a la vivienda en propiedad, cuando esta sea la opción elegida, debe abordarse una transformación del mercado hipotecario para que los tipos de interés fijos sean la referencia habitual de las hipotecas, con un tipo de interés máximo aplicable para los tipos fijos vinculado al precio de la deuda pública de España a largo plazo.

Adicionalmente a las medidas de impacto inmediato anteriores, dirigidas al parque de hipotecas vigente, suscritas en gran parte en un escenario de tipos de interés bien distinto al actual y que pretenden facilitar el mantenimiento de las viviendas y evitar la morosidad para las entidades financieras, anticipamos también la necesidad de establecer medidas que favorezcan y posibiliten el acceso a nueva vivienda en la actual coyuntura para las rentas inferiores a 3-4 veces el IPREM.

Entretanto se aborda esa reforma más profunda del mercado hipotecario, deben desarrollarse políticas públicas de apoyo para el acceso a una vivienda habitual, cuando no se dispone de otra, a hogares con ingresos inferiores a 3-4 veces el IPREM, que presenten un nivel de solvencia preestablecido mediante credit scoring regulado, con tipo de interés fijo basado en el tipo a largo plazo de la deuda soberana de España y un esfuerzo máximo equivalente al 30% de los ingresos netos.

Debe garantizarse la oferta de préstamos hipotecarios en este segmento de población, cuando se cumple con el perfil de riesgo regulado. Para ello, sin perjuicio de la gestión desde las entidades financieras privadas, en ausencia de una banca pública en España semejante a la francesa, que debería impulsarse, el Instituto de Crédito Oficial debería avalar un porcentaje de esa deuda que no fuera inferior al 50% de la misma en cada momento.

Estas hipotecas estarían limitadas a una cuantía que puede situarse entre 160.000 y 200.000 euros (podría escalarse entre 3 y 4 veces el IPREM, atender al precio medio de la vivienda en cada zona, u otros factores a considerar). La financiación podría alcanzar hasta un 80% del valor de adquisición del inmueble.

En esas condiciones, podría contarse con aval público parcial del 50%, o subvención del tipo de interés fijo ofertado. Para ello, se puede poner en marcha un concurso, que se renueve

periódicamente, para que las entidades financieras opten a la adjudicación del concurso de hipotecas garantizadas o subvencionadas parcialmente.

Este concurso periódico al que podrían acudir las entidades financieras, lo ganarían aquellas entidades que ofrezcan las condiciones de financiación más competitivas (en tipo de interés más bajo, menor requerimiento de porcentaje de aval público,…y/o mayor número de potenciales personas beneficiarias, al fijarse un volumen limitado de recursos de apoyo a esta política pública).

Constituye esta una forma de intervención en el mercado hipotecario, promoviendo limitar el tipo de interés fijo y promoviendo la utilización de esta modalidad de retribución de los préstamos hipotecarios.

Todas estas intervenciones deben servir también para mantener la calidad de la cartera crediticia en manos de los bancos sin que estas medidas supongan un incremento de los créditos bajo vigilancia especial por un mayor riesgo de impago y, con ello, una obligación adicional de aumentar las provisiones sobre los niveles actuales establecidos por las sucesivas directivas de solvencia y la traslación normativa al sector financiero en nuestro país así como la labor de supervisión que corresponde al Banco de España.

La no asunción imperativa de este impacto adicional en materia de provisiones, al definir este paquete de medidas para que las personas y familias puedan atender a un precio justo sus obligaciones hipotecarias y reducir el riesgo de impago y posible pérdida de su vivienda, no debe impedir que estas provisiones se mantengan en todo momento en niveles suficientes para garantizar la solvencia de las entidades financieras y evitar la repetición de crisis financieras como la que hemos vivido en los últimos 15 años, con fuerte impacto para el conjunto de la sociedad a través de rescates desde el sector público cuyo retorno posterior es más que incierto a lo largo de la experiencia internacional comparada.

Las provisiones, acompañadas de políticas prudentes y ajustadas de las entidades financieras y de mecanismos eficaces de supervisión y control públicos sobre estas entidades, sirven para reforzar su solvencia y aunque pueden aplazar la declaración de beneficios, no provocar pérdidas como a veces, de forma interesada, se publica.

La importancia estratégica de este sector en el conjunto de la economía, no puede ser incompatible con facilitar la financiación necesaria a precios justos y asumibles para el conjunto de la sociedad y, muy especialmente para facilitar el acceso y mantenimiento de la vivienda que constituye el hogar familiar de millones de personas en España.

Trasladamos aquí finalmente, a efectos ilustrativos, ejemplos de experiencias internacionales, en el ámbito de la Unión Europea, que con distintas medidas vigentes actúan sobre este mismo objetivo, así como un cuadro mostrando la evolución de tipos de interés en España, Francia y la eurozona, donde se puede ver el efecto de algunas de las medidas que se proponen.

## Algunas soluciones europeas al problema de la financiación hipotecaria

**FRANCIA**

El mercado hipotecario se establece sobre la financiación a tipo fijo, sustentada en los siguientes pilares:

.-Tipos fijos ofertados establecidos en referencia a valores de deuda pública en plazos similares.

.-Tipos fijos máximos oficiales establecidos por medio de la publicación de "Tasas de Usura" trimestrales bajas, que no pueden exceder el 30% de los tipos efectivos materializados por las entidades en el trimestre precedente

.-Alta competencia entre entidades , incluida la existencia de la Banca Pública

.-Segmentación amplia de los tipos de usura para las diferentes operaciones de crédito inmobiliario.

Este modelo ha permitido que la financiación del crédito para la adquisición de vivienda sea más barata en Francia que en España, y que en la media de la UE. En el caso español, este abaratamiento es tanto más llamativo por cuanto el riesgo de tipo de interés es asumido por el prestatario al tener una buena parte de su cartera a tipo variable.

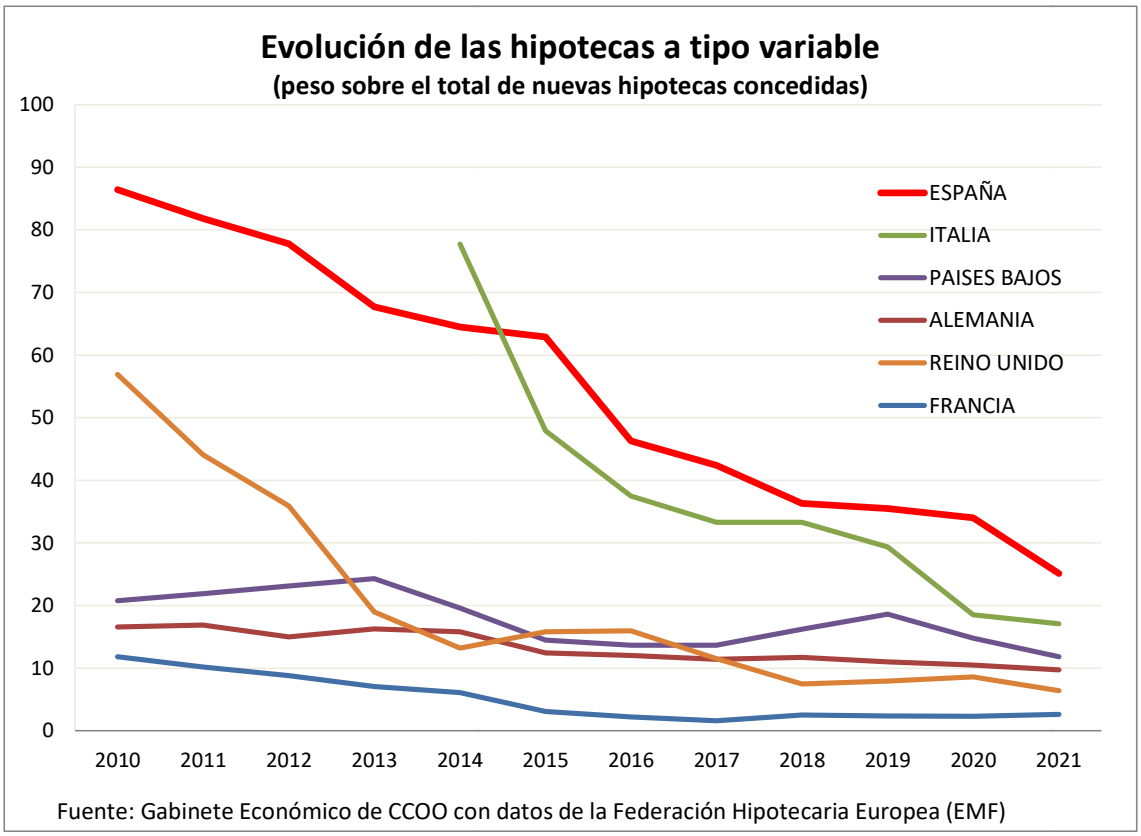
**ITALIA**

- Programa gubernamental: Mutuo under 36
- Edad de acceso: menos de 36 años
- Destino: primera compra de vivienda habitual
- Valor del Inmueble: hasta 250.000 euros
- Renta del prestatario: inferior a 40.000 euros
- Garantía del Estado: hasta el 80% del préstamo hipotecario
- Otras ayudas: exento de tasas hipotecarias, catastrales y gastos de registro. En caso de estar sometido a IVA genera un crédito fiscal a favor del prestatario
- Tipos de interés: tanto en fijo como en variable están limitados a la tasa efectiva media que indica cada trimestralmente el ministerio de economía.
- Otros: en la oferta de las entidades se ha observado que se facilitan periodos de carencia de pago de capital inicial para facilitar los gastos de instalación.

**RUMANIA**

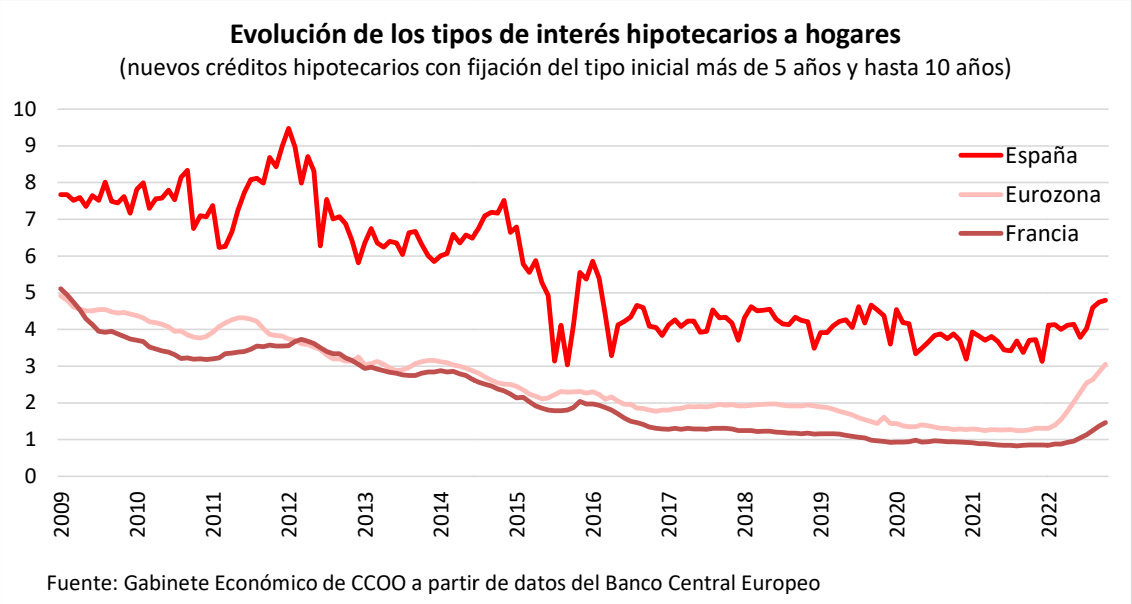
- Programa gubernamental: Noua Casa
- Destino: primera vivienda habitual
- Valor vivienda: hasta 140.000 euros (o su equivalente en Leu)
- Préstamo hipotecario: hasta 119.000 euros
- Plazo: hasta 30 años, o cumplir 65 años el prestatario
- Aval del Estado: entre el 50 y el 60% del valor del préstamo, en función del precio de la vivienda
- Tipos de interés limitados: se limita a 2% el diferencial a sumar al tipo de referencia (interbancario a 3 meses).
- Otros gastos: se establece una fianza de 3 anualidades de intereses a favor del Estado.
- Otros: amplia la forma de acreditar ingresos.

**Evolución de hipotecas a tipo fijo/variable. Tendencia general hacia tipo fijo, más lenta y tardía en España. Stock acumulado a tipo variable muy elevado en España**

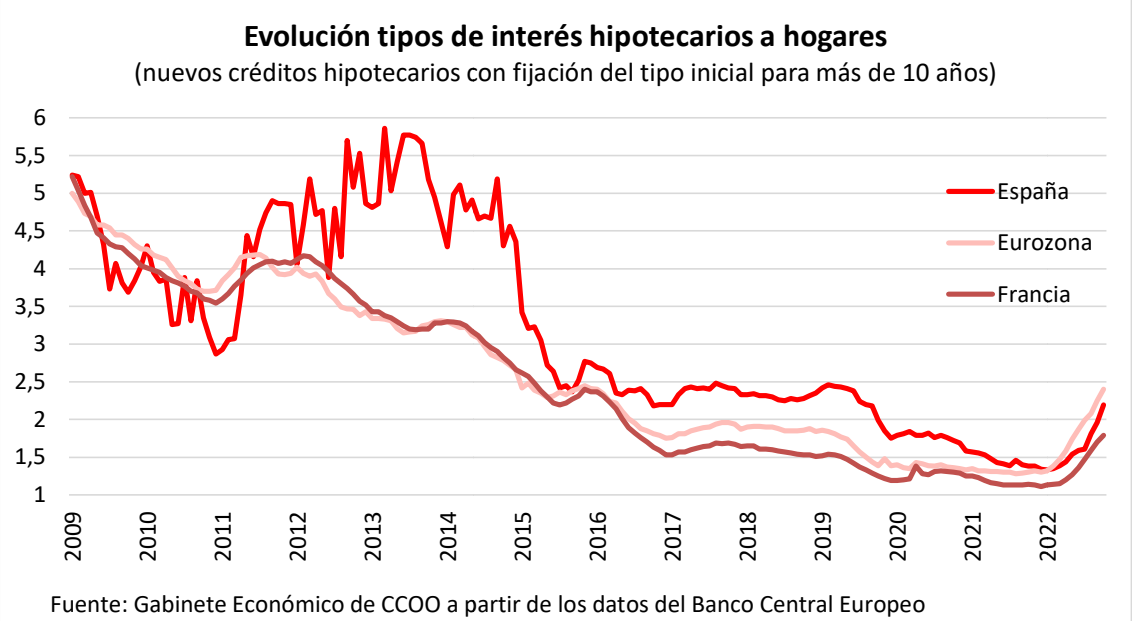



Fuente: Gabinete Económico de CCOO con datos de la Federación Hipotecaria Europea (EMF)

## Comparativa de tipos de interés entre España, Francia y la Eurozona




Fuente: Gabinete Económico de CCOO a partir de datos del Banco Central Europeo




Fuente: Gabinete Económico de CCOO a partir de los datos del Banco Central Europeo

19 de diciembre de 2022