

Informe

**PROPUESTA PARA AYUDAR
A LOS COLECTIVOS MÁS
VULNERABLES CON HIPOTECA
(SITUADOS EN EL UMBRAL
DE EXCLUSIÓN) FRENTE A
LA SUBIDA DE LOS TIPOS DE
INTERÉS**

Este trabajo se ha desarrollado en el marco del Laboratorio de Análisis de Políticas Públicas (IvieLAB), una iniciativa conjunta entre el Ivie y Presidencia de la Generalitat Valenciana (GVA) que arrancó en 2018 con el objetivo de diseñar nuevas metodologías y desarrollar las herramientas necesarias para la evaluación de políticas públicas que permitan profundizar en el conocimiento de la estructura de la economía de la Comunitat Valenciana. En el marco del convenio suscrito en las sucesivas anualidades, se han realizado numerosos informes sobre ámbitos estratégicos para la orientación de las políticas de modernización y fomento del desarrollo económico y social de la Comunitat Valenciana. En 2023, la evaluación de los fondos *Next Generation European Union*, los resultados de la descentralización, la recuperación económica y social de la

Comunitat Valenciana estarán entre los temas a los que prestará atención la colaboración entre el Ivie y Presidencia de la GVA. A lo largo de 2023 se irán sumando análisis complementarios que permitan seguir profundizando en la mejora de la eficiencia y el diseño de las políticas y programas públicos. Para la realización de estos trabajos, se ha constituido un equipo amplio formado por investigadores y técnicos del Ivie junto con otros colaboradores externos, bajo la dirección de Francisco Pérez (catedrático emérito de la Universitat de València y Director de investigación del Ivie) y Joaquín Maudos (Catedrático de la Universitat de València y Director adjunto de investigación del Ivie) y con la coordinación de la gerencia del Ivie (Pilar Chorén).

Este informe ha sido realizado por el siguiente equipo:

Investigación

Francisco Pérez (Ivie y Universitat de València)

Joaquín Maudos (Ivie y Universitat de València)

Laura Hernández (Ivie)

Edición y diseño

M^a Cruz Ballesteros (Ivie)

INDICE

1. Antecedentes	6
2. Posibilidades de identificar el colectivo de hogares más vulnerables para reforzar los apoyos	7
3. Propuesta de ayuda de la GVA a las familias más vulnerables	9

La cuestión considerada en este documento es triple:

- *Qué familias deberían ser las beneficiarias de una ayuda financiera transitoria de la GVA a las familias valencianas vulnerables afectadas por los incrementos de los tipos de interés de sus créditos hipotecarios y cuál puede ser su número.*
- *Qué importe debería tener la ayuda para que fuera significativa.*
- *Qué coste puede tener para la GVA dicha ayuda y qué problemas puede plantear su implementación.*

1. ANTECEDENTES

- Desde mediados de 2022, el BCE ha decidido importantes subidas de los tipos de interés como respuesta a las preocupantes alzas de precios que han tenido lugar. Desde el 2 febrero de 2023 el tipo de referencia del BCE se sitúa en el 3% (tipo de intervención de las subastas principales de financiación) y se anuncia para marzo una subida de 50 pb, hasta el 3,5%. El euríbor a un día ha escalado en febrero al 3,5%.

Las subidas del euríbor son la principal referencia para los aumentos de los tipos de interés del crédito, y en particular del crédito hipotecario. Sus incrementos están suponiendo un encarecimiento de las operaciones nuevas y también de las ya existentes contratadas a tipo variable. La repercusión de estas subidas sobre la carga financiera que suponen las hipotecas a tipo variable contratadas en el pasado por las familias es evidente: para un crédito con un saldo pendiente de amortizar de 100.000 de euros, cada punto de subida del tipo de interés a pagar representa 1.000 euros más de intereses anuales.

Si el incremento acumulado de los tipos ya se acerca a los 4 pp -desde su nivel mínimo en torno al -0,5% al 3,5% actual-, para un aumento ya materializado de 3pp las cargas para las familias con un crédito pendiente como el del ejemplo han aumentado en 250 euros mensuales (3.000 euros al año) y pueden tener una importante repercusión en los presupuestos de las familias españolas y valencianas con cargas hipotecarias y bajos niveles de ingresos. En función del esfuerzo que represente en cada familia el pago de la hipoteca (intereses + amortizaciones en relación a los ingresos), estos cambios de circunstancias han incrementado sustancialmente el esfuerzo hipotecario de las menos favorecidas.

- Ante la intensidad de las subidas del tipo de interés, el Gobierno de España aprobó el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un nuevo Código de Buenas Prácticas de carácter temporal para aliviar las consecuencias de las subidas de los tipos de interés en los préstamos hipotecarios sobre la vivienda habitual para deudores hipotecarios de clase media en riesgo de vulnerabilidad. Además, modifica el RDL 6/2012 de 9 de marzo de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (situados en el umbral de exclusión).
- En el primer caso, el nuevo código para deudores hipotecarios de clase media en riesgo de vulnerabilidad se configura así:
 - a) La adhesión por parte de las entidades de crédito a las medidas que se plantean es voluntaria. Hasta finales de 2021 había 87 entidades adheridas según el XX informe de seguimiento.
 - b) Se contempla un periodo de actuación de 2 años.
 - c) Afecta a las hipotecas sobre la vivienda habitual, excluidas las que tienen un precio de adquisición de más de 300.000 euros.
 - d) Se dirige a los deudores de clase media en riesgo de vulnerabilidad, en función de su renta familiar y al aumento del esfuerzo hipotecario asociado a la subida de tipos.

- En el segundo caso, la modificación del RDL 6/2012 revisa la definición del umbral de exclusión. Se considera incluidos en ese umbral los hipotecados (familias vulnerables) que cumplen todas las siguientes condiciones:
 - a) Ingresos de la unidad familiar inferiores a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) anual de catorce pagas (25.200 euros en 2023).
 - b) Que en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, o hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares que provocan una especial vulnerabilidad. A estos efectos se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya incrementado. Por “alteración significativa” se entiende cualquiera de estos supuestos.
 - a. Que la carga hipotecaria, que es el porcentaje de ingresos familiares que se dedican a pagar la hipoteca, se haya multiplicado al menos por un 1,5 (aumento del 50%).
 - b. Que se haya dado cualquiera de estas circunstancias en la unidad familiar: familia numerosa, monoparental con hijos a cargo, con discapacidades, etc.
 - c) Que la cuota hipotecaria (intereses más amortizaciones) resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciban el conjunto de los miembros de la unidad familiar (40% cuando hay discapacidades).
- La ampliación del Código de Buenas Prácticas de 2012 incluye a deudores vulnerables afectados por las subidas de tipos de interés que alcancen niveles de esfuerzo hipotecario excesivos. Se establecen beneficios en función de si el aumento del esfuerzo hipotecario (ratio pago hipoteca/renta) supera o no el 50%. Si lo supera, se aplica un periodo de carencia de 5 años y una reducción del tipo de interés aplicable hasta el euríbor menos 0,10 pp desde el euríbor más 0,25 pp; si no lo supera, la carencia es de 2 años y un alargamiento del plazo hasta 7 años.

2. POSIBILIDADES DE IDENTIFICAR EL COLECTIVO DE HOGARES MÁS VULNERABLES PARA REFORZAR LOS APOYOS

- Valorar el esfuerzo hipotecario de las familias valencianas y el número de hogares en cada situación es crucial para disponer de una aproximación al volumen de familias que se encuentran situadas en el umbral de exclusión que permite identificar las familias más vulnerables. Pero esa aproximación no es tarea sencilla debido a las limitaciones de la información disponible. Para intentarlo se puede recurrir a combinar los datos de la Encuesta Financiera de las Familias del Banco de España (EFF) y la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) del INE.
- Con datos de 2020 de la EFF, el 27,4% de las familias tienen deuda hipotecaria para la compra de su vivienda habitual: 5,1 millones de hogares en España y 556.000 en la Comunitat

Valenciana. En esos mismos órdenes de magnitud se sitúan las cifras de la ECV de 2021: con datos de 2020, el 26,8% de los hogares españoles tiene una vivienda en propiedad con hipoteca.

Según la ECV, los hogares valencianos con una hipoteca y que destinan más del 50% de sus ingresos al pago de la misma suponen el 0,9% del total (o el 3,2% de los hipotecados), es decir, 17.827 hogares. Según la propia ECV, el 100% de esos hogares tienen un nivel de renta inferior a 3 veces el IPREM (25.200 euros).

- Si nos centramos en esos hogares más vulnerables al incremento de los intereses cuando las hipotecas han sido contratadas a tipo variable (probablemente el 75% de los mismos por el recurso masivo en el pasado a ese tipo de contratos), podemos considerar que se encuentran en esa situación 13.370 hogares valencianos. Estos son los más vulnerables desde la triple perspectiva de tener bajos ingresos, un fuerte peso de sus gastos hipotecarios (mayor del 50%) en relación a los ingresos, y sufrir un aumento del coste anual de la hipoteca.
- Si se sigue el doble criterio de concentrar las ayudas en los hogares más vulnerables y que estas ayudas puedan ser efectivas para reducir la presión que soportan las familias en estos momentos, se puede estimar qué ayuda cubriría un porcentaje significativo de los mismos. Como el incremento de la carga de intereses que han sufrido los hogares ya ha sido del 3%, cubrir el 50% de la subida equivaldría a subvencionar 1,5 puntos de interés y subvencionar un 25% equivaldría a financiar 0,75 puntos.
- El importe medio de los créditos hipotecarios concedidos en noviembre de 2022 es de 147.673 euros (último dato del INE) pero es de magnitud inferior en meses pasados. De media, en los últimos 15 años es de unos 120.000 euros. Ahora bien, el saldo vivo de los créditos vigentes puede ser inferior, pues una parte de los mismos ya estarán amortizados. La información pública sobre este punto es escasa, pero podría obtenerse si las entidades bancarias colaboran.
- Sería deseable contrastar las estimaciones anteriores basadas en datos de encuestas por otras vías. Según el preámbulo del RDL 19/2022, el porcentaje de los hogares españoles que dedican más de la mitad de su renta disponible al pago de la hipoteca es el 2,5 % en 2021, pero el texto no especifica si se refiere al total de hogares (unos 2 millones en la Comunitat Valenciana) o a los que tienen una hipoteca (563.000 según la ECV). En el primer caso, serían en 2021 unos 51.000, pero en el segundo son 14.100, suponiendo que ese porcentaje del 2,5% es similar en la Comunitat Valenciana que en España. Esta última cifra de hogares es más próxima a la que se obtiene a partir de los datos de la ECV de hogares con hipoteca y que destinan más del 50% de su renta al pago de la misma (17.827). Por tanto, si se sigue el criterio de concentrar la ayuda en los hogares vulnerables desde el triple criterio mencionado (destinar más del 50% de la renta a la hipoteca, tener una renta familiar inferior a 25.200 euros y que les haya subido significativamente la cuota por tener hipoteca referenciada al euríbor), la cifra de 13.370 hogares puede ser una referencia razonable.
- El Código de Buenas Prácticas también se aplica a otros colectivos distintos a los más vulnerables, como familias de clase media con unos ingresos conjuntos que no superen 3,5 veces el IPREM de 14 pagas (es decir, 29.400 euros brutos anuales en 2023) y con una cuota hipotecaria anual que supere el 30% de su renta neta y cuya situación se haya deteriorado en los últimos 4 años (por ejemplo, que el esfuerzo hipotecario se haya multiplicado por 1,2). Con los datos de la ECV del INE, en la Comunitat Valenciana todos los hogares vulnerables tienen ingresos netos inferiores a 3 veces el IPREM, por lo que número de hogares vulnerables es el mismo cuando se consideran

niveles de ingresos superiores. No obstante, hay que manejar los datos con cautela por los problemas de representatividad que presenta la muestra de la ECV cuando se cruzan variables a nivel regional. Es lo que ocurre al cruzar hogares hipotecados que destinan más del 50% de sus ingresos al pago de la hipoteca (vulnerables) con la CC.AA. de residencia. Con esta cautela, el presupuesto total de ayudas sería el mismo para el umbral 3 veces o 3,5 veces el IPREM. Por tanto, como el ejercicio que aquí se presenta es una estimación en base a una muestra poco representativa, a la hora de implementar una ayuda, creemos que es mejor ser prudente/conservador y situar el umbral del colectivo vulnerable en los hogares con ingresos por debajo de 3 veces el IPREM.

3. PROPUESTA DE AYUDA DE LA GVA A LAS FAMILIAS MÁS VULNERABLES

- Para valorar una ayuda financiera de la GVA que sea significativa para las familias valencianas vulnerables afectadas por los incrementos de los tipos de interés de sus créditos hipotecarios, se debe considerar: el monto de la ayuda y su duración; el número de familias potencialmente beneficiarias; el coste que puede tener para la GVA dicha ayuda; y qué problemas puede plantear su implementación.
- Teniendo en cuenta que los tipos de interés han aumentado más de 3 pp, los hogares con créditos hipotecarios por un importe de 120.000 euros han visto aumentada su carga de intereses en 3.600 euros anuales. Una ayuda significativa para asumir esa mayor carga a las familias más vulnerables (aquellas que tienen ingresos inferiores a los 25.200 euros, es decir, 3 veces el IPREM) podría ser la que les compensara entre la mitad y la cuarta parte de ese aumento: en caso de que el crédito vivo llegara al máximo de 120.000 la ayuda se situaría entre 1.800 y 900 euros.

Si se concentran las ayudas en los hogares más vulnerables, entendiendo por tales los que destinan más de la mitad de su renta a pagar la hipoteca (intereses más amortizaciones) y tienen unos ingresos inferiores a 25.200 euros, y padecen el aumento significativo del servicio de la deuda que tienen que atender por la subida de tipos, las ayudas podrían alcanzar a 13.370 hogares¹.

- El coste para la GVA de las ayudas es función del importe medio pendiente de los préstamos hipotecarios (120.000 euros en el ejemplo anterior) y del porcentaje del aumento del coste anual de la hipoteca a subvencionar (50%-25% en el ejemplo anterior). En el cuadro siguiente se simula el importe de la subvención por hogar así como el montante total de las ayudas. En el caso del importe del préstamo, se barajan tres escenarios (120.000, 100.000 y 80.000 euros), mientras que en el caso del porcentaje de la ayuda, se adoptan dos (50% y 25%). El coste anual para la GVA oscila entre un mínimo de 8 millones de euros (para un préstamo medio pendiente de pago de 80.000 euros y una subvención del 25% del aumento del coste de la hipoteca) y un máximo de 24,1 millones (préstamo de 120.000 euros con una ayuda del 50%).

¹ Según el INE, entre 2009 y 2015 el 95% de los préstamos hipotecarios se concedieron a tipo variable. Posteriormente el porcentaje fue cayendo, y en los meses más recientes en los que el euríbor llegó al terreno negativo, ese porcentaje cayó al 30%. Por tanto, aunque no hay información de la composición del *stock* vivo de hipotecas (fijo vs variable), dado el predominio durante tantos años del tipo variable, adoptamos el supuesto de que esta últimas suponen el 75%.

Coste anual de la ayuda a colectivos vulnerables con hipoteca para vivienda habitual

a) Subvención del 50% del aumento del coste anual de la hipoteca

Importe de la hipoteca pendiente de pago (€)	Ayuda por familia (€)	Coste total (millones €)
120.000	1.800	24,1
100.000	1.500	20,1
80.000	1.200	16,0

b) Subvención del 25% del aumento del coste anual de la hipoteca

Importe de la hipoteca pendiente de pago (€)	Ayuda por familia (€)	Coste total (millones €)
120.000	900	12,0
100.000	750	10,0
80.000	600	8,0

Información utilizada

1. Según el INE (ECV), el 27,4% de las familias valencianas tiene hipoteca para vivienda habitual (556.000 hogares).
 2. Según el INE (ECV), el 3,2% de las familias del punto 1 destinan más del 50% de sus ingresos netos a la hipoteca (17.827 hogares).
 3. Según el INE (ECV), el 100% de las familias del punto 2 tienen ingresos netos inferiores a 3 veces el IPREM.
 4. Supuesto: el 75% de las familias del punto 3 tienen hipoteca a tipo variable.
 5. Asumimos un aumento del euríbor a 12 meses de 3 pp.
- Es necesario contemplar la forma de implementar las ayudas. Puesto que el punto de partida es la identificación de las familias con un crédito hipotecario en vigor y que cumplen las condiciones del RDL para familias en el umbral de exclusión, lo más eficaz y eficiente sería que la banca suministrara esa información, ya que sabe quiénes han solicitado adherirse a los beneficios de Código de Buenas Prácticas. La ayuda financiera de la GVA se añadiría a los beneficios que aplica la banca.
 - Es necesario tener presente el riesgo de que se puedan producir injusticias derivadas de los criterios seguidos para acotar los beneficiarios. Por ejemplo, una familia con una hipoteca concedida en el pasado a un tipo fijo del 4,5% no recibiría ayuda porque su cuota no ha variado. Sin embargo, esa cuota puede ser superior a la que paga una familia con hipoteca a tipo variable cuya cuota ha aumentado, pero se ha bonificado.



Ivie



GENERALITAT
VALENCIANA