



LA TRIBUNA

## Mis argumentos en contra de topar las hipotecas

Seis razones que explican por qué poner coto al diferencial de las hipotecas a tipo variable no es una buena solución y traería nuevos problemas.

[Joaquín Maudos](#) [@JMaudos](#)

25 septiembre, 2022

En muy poco tiempo, **la banca es de nuevo el foco de atención** de los medios de comunicación por las medidas que propone el Gobierno (ya sea conjuntamente los dos socios PSOE-Podemos, ya sea solo uno) para paliar el impacto de la crisis en colectivos vulnerables.

Vaya por delante que **estoy de acuerdo en implementar medidas que se centren en los colectivos que más sufren** con la crisis, pero no a través de

propuestas que perjudican de forma discriminada a determinados sectores que no se benefician de forma extraordinaria de la crisis.

Sobre el [impuesto extra a los bancos](#) ya tuve ocasión de detallar mis argumentos en una tribuna en este mismo periódico para mostrar mi total desacuerdo.

*[\[Mis argumentos en contra de un impuesto extra a los bancos. Por Joaquín Maudos\]](#)*

Mi tesis fundamental es que **no hay beneficios extraordinarios por la subida del tipo de interés** y que, por tanto, no tiene justificación el impuesto, máxime cuando lo que se propone es gravar ingresos y no beneficios. Es llamativo que la Comisión Europea proponga un impuesto a los beneficios extraordinarios de las energéticas (a diferencia de la propuesta del Gobierno de España de gravar los ingresos), pero no lo proponga a los bancos. Digo yo que será porque no aprecia que existan 'beneficios caídos del cielo' en este caso.

En esta ocasión me voy a centrar en la propuesta de Podemos en forma de 'Proposición de ley sobre reducción temporal del diferencial aplicable a las hipotecas a tipo variable de la vivienda habitual en situaciones de vulnerabilidad económica'.

La propuesta se concreta en **obligar a las entidades bancarias a reducir el diferencial que aplican al Euribor** a un valor máximo de 10 puntos básicos (0,1 puntos porcentuales) durante el plazo de un año en las hipotecas a tipo variable de la vivienda habitual de personas que se encuentren en una situación de vulnerabilidad económica.

Son **personas/familias con un nivel de ingresos reducido** (no entraré en los detalles de lo que la propuesta denomina vulnerabilidad según el nivel de ingresos) y en las que los gastos relacionados con la vivienda (incluida la cuota de la hipoteca) sean iguales o superiores al 30% de los ingresos netos.

Mir argumentos para posicionarme en contra de esta propuesta son los siguientes:

Primero. El diferencial que cobra un banco por encima del Euribor **es necesario para cubrir todos sus costes**. No solo el de la financiación que

capta el banco para poder luego conceder un préstamo, sino también los gastos de transformación (gastos de personal y otros gastos administrativos) y el coste de riesgo.

Por definición, conceder un préstamo conlleva muchos riesgos (seguramente el más importante, el de fallido) y el banco debe aplicar una prima de riesgo en forma del diferencial que aplica por encima del Euribor. Si a la banca se le obliga a poner un tope de solo 10 puntos básicos por encima del Euribor, implica asumir pérdidas en esa operación y a soportar, por tanto, el coste de la medida.

Si a la banca se le obliga a poner un tope de solo 10 puntos básicos por encima del Euribor, implica asumir pérdidas en esa operación

Segundo. En los próximos meses nos enfrentamos a un **escenario macroeconómico complicado**, como demuestra la revisión a la baja de las perspectivas de crecimiento. Ese escenario es probable que impacte al **alza en la tasa de morosidad**, lo que supone un aumento del riesgo que asumen los bancos.

Ese mayor riesgo **aconseja un aumento de la prima de riesgo** y por tanto del diferencial que aplican las entidades financieras por encima del Euribor en los préstamos a tipo variable. En este escenario, ¿cómo se justifica imponer a los bancos un diferencial de solo 10 puntos básicos que supone no cubrir el coste del riesgo?

Tercero. Muchos titulares de **hipotecas a tipo de interés fijo han estado pagando** en los últimos años un tipo de interés superior al que pagan los titulares de hipotecas a tipo variable, ya que el Euribor ha estado en terreno negativo desde febrero de 2016 y hasta hace solo unos meses.

Si ahora se impone un tope a los titulares de hipotecas a tipo variable, de ese tope no se benefician los que tienen hipotecas a tipo fijo, lo que supone un claro agravio comparativo.

Cuarto. Uno de los principales determinantes de la inversión, sobre todo de la atracción de inversión directa extranjera, es la **seguridad jurídica**. Con

propuestas como esta, así como la del impuesto extra a los supuestos beneficios bancarios, se deteriora ese necesario clima de estabilidad y seguridad jurídica, que a la larga afecta negativamente al crecimiento y creación de empleo. Nunca es momento de generar inseguridad jurídica, pero menos a las puertas de una posible recesión.

Quinto. Los bancos ya se han adherido a un **código de buenas prácticas desde 2012** (RDL 6/2102 de 9 de marzo) para las familias en situación de vulnerabilidad (Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda) al que voluntariamente se adhieren las entidades.

El código tiene tres medidas de actuación: reestructuración de la deuda (con periodos de carencia, reducción de tipos, ampliación del vencimiento), una quita y, en caso extremo, la dación de pago.

Me parecen **medidas ya suficientes para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad**. La información más reciente referida al segundo semestre de 2020 muestra que desde que se aprobó en 2012 la ley, se han recibido 133.797 solicitudes; se han realizado un total de 62.526 operaciones, de las cuales, 54.190 finalizaron con una reestructuración de la deuda pendiente, 19 con una quita y en 8.317 casos se acordó la dación en pago.

Sexto. Que yo sepa, **no existen propuestas similares en Europa**, por lo que en caso de aprobarse, supondría una situación de desventaja competitiva para nuestros bancos. Lo mismo se aplica al impuesto extra a los bancos.

En resumen, implementemos medidas dirigidas a ayudar a las personas vulnerables (vía ingreso mínimo vital, bonos sociales, etc.), pero no a costa de penalizar de forma discriminada a sectores concretos y de crear inseguridad jurídica.

**\*\*\* Joaquín Maudos** es catedrático de Economía en la Universidad de Valencia, director adjunto del Ivie y colaborador de CUNEF.