



ETXEZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Elaboración de estudios e informes para el Observatorio Vasco de la Vivienda

Informe sobre ejecuciones hipotecarias y desahucios en la CAE





Índice

0. Presentación	3
1. La actividad hipotecaria en la CAE y en el Estado	4
2. Caracterización y rasgos de las hipotecas	6
3. El esfuerzo financiero de los hogares en el acceso a la vivienda mediante el pago de la hipoteca	8
4. Incidencia de las ejecuciones hipotecarias y de los lanzamientos judiciales	11
5. Avance primer trimestre 2014: ejecuciones sobre viviendas a partir de la nueva estadística del INE	15
6. Conclusiones	17

0. Presentación

Este informe presenta una panorámica actualizada a 2013 de la incidencia de los procedimientos de ejecución hipotecaria y de los lanzamientos judiciales en la CAE. Con el fin de contextualizar la información detallada sobre el alcance de esta problemática a la que se dedica el capítulo cuarto de este informe, se describen en los capítulos precedentes (primero a tercero) diversas variables y dimensiones que permiten enmarcar este capítulo cuarto.

En el primer capítulo se analiza la actividad hipotecaria en la CAE en 2013 y se pone en relación con la registrada en el conjunto del Estado a partir de la información que publica periódicamente el INE. Asimismo, se sitúan las cifras de 2013 en términos evolutivos, lo que permite situar los resultados en la tendencia a la reducción de la actividad hipotecaria observada desde mediados de la década pasada.

Por su parte, el capítulo segundo sirve para caracterizar las hipotecas constituidas en 2013, estudiando variables como su duración media o el importe promedio de las mismas, y poniéndolas en relación con los resultados de estas mismas variables en el conjunto del Estado.

En el apartado tercero se trata de aproximar el esfuerzo financiero de los hogares que han firmado préstamos con garantía hipotecaria en 2013 en la CAE. Este análisis se realiza a partir de la información que publica el Colegio de Registradores de la Propiedad, en la que se facilita la cuota media mensual de estas hipotecas, así como su importancia relativa en relación al coste salarial a modo de indicador de la capacidad adquisitiva de los hogares.

El capítulo cuarto es el que se centra en el objeto básico de este informe al situar el alcance e impacto de la crisis en los hogares en términos de cuantificación de los procedimientos de ejecución hipotecaria, así como de los lanzamientos judiciales producidos en 2013. El análisis evolutivo permite situar la tendencia registrada en los últimos años.

En el capítulo quinto se presenta los primeros resultados correspondientes a 2014 de la nueva estadística del INE que va a recoger a partir de este año, la incidencia de los procedimientos de ejecución hipotecaria, así como su impacto en relación a las hipotecas constituidas de 2003 a 2013 de cada ámbito territorial de estudio¹.

Por último, en el capítulo sexto se presentan los principales resultados y conclusiones del informe.

¹ Los datos se presentan asociados al primer trimestre de 2014, ya que los recientemente publicados correspondientes al segundo trimestre son todavía provisionales.

1. La actividad hipotecaria en la CAPV y en el Estado

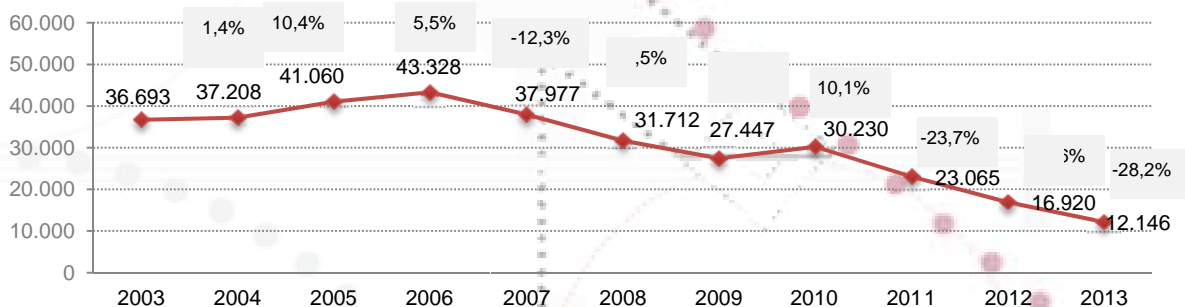
Evolución del número de hipotecas constituidas en la CAE y en el Estado desde 2003

La notable tendencia al decremento en la actividad hipotecaria en la CAE continúa en 2013. Así, en este ejercicio se produce una fuerte reducción del número de hipotecas constituidas en comparación con 2012 (-28,2%). Mientras que en 2012 se registraron 16.920 hipotecas, en 2013 se constituyeron un número considerablemente inferior, un total de 12.146 hipotecas.

Esta dinámica observada en la CAE en 2013 resulta muy semejante en términos comparados con el conjunto del Estado, de forma que entre 2012 y 2013 se aprecia una reducción del 27,1% en el ámbito estatal.

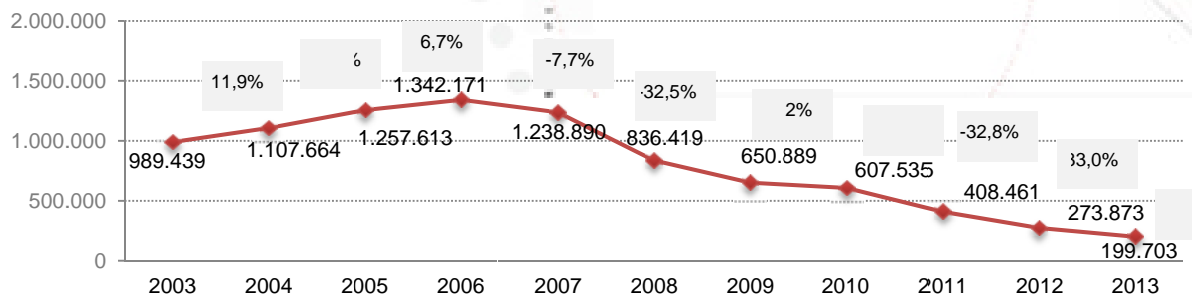
Desde una perspectiva de largo plazo, el número de hipotecas constituidas en la CAE en 2013 se sitúa 3,5 veces por debajo de la cota más alta de actividad hipotecaria alcanzada en 2005, cuando se alcanzaron a firmar 43.328 hipotecas en un solo ejercicio.

Evolución del número de hipotecas constituidas sobre viviendas en la CAE 2003-2013



Fuente: INE

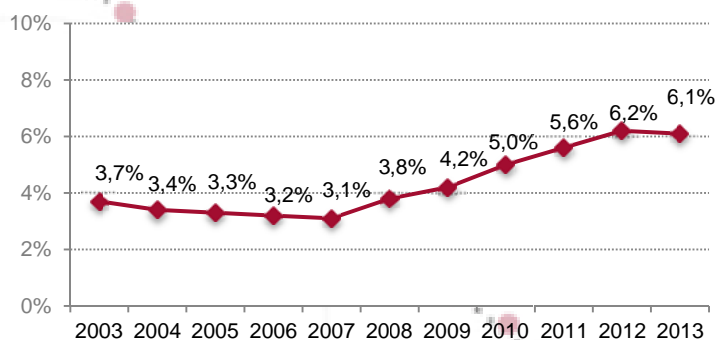
Evolución del número de hipotecas constituidas sobre viviendas en el Estado 2003-2013



Fuente: INE

En todo caso, la caída en la actividad hipotecaria en comparación con el año de mayor actividad (2006) resulta más intensa en el Estado (-85,1%) que en la CAE (-72,0%), de forma que en 2013 en el Estado apenas se registra una hipoteca por cada siete que se constituían en 2006.

Peso relativo de las hipotecas constituidas sobre viviendas en la CAE sobre el total Estado 2003-2013



Fuente: INE

Reflejo de esta mayor contracción de la actividad hipotecaria en el Estado en relación a la CAE es la tendencia al crecimiento de la proporción que suponen las hipotecas constituidas en la CAE en relación al Estado.

Esta ratio se ha duplicado entre 2007 y 2013, pasando del 3,1% al 6,1%.

2. Caracterización y rasgos de las hipotecas

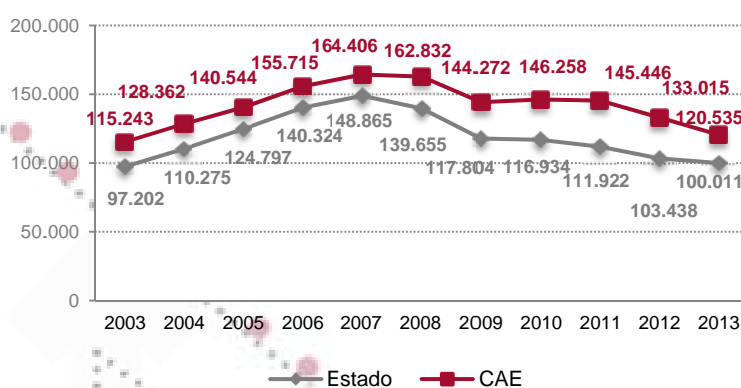
Importe medio de las hipotecas constituidas en la CAE y en el Estado 2013

Durante 2013 se advierte una significativa reducción (-9,3%) en el importe medio de las hipotecas constituidas en la CAE que viene a dar continuidad a la tendencia observada en los últimos años. Este importe medio se sitúa en 120 mil euros en 2013 frente a los 133 mil euros registrados en el ejercicio precedente.

En 2013 se registra una importante reducción que supone algo más de 43 mil euros por hipoteca en términos comparados con 2007 (año en el que se advierte la mayor cuantía media de las hipotecas en la CAE)

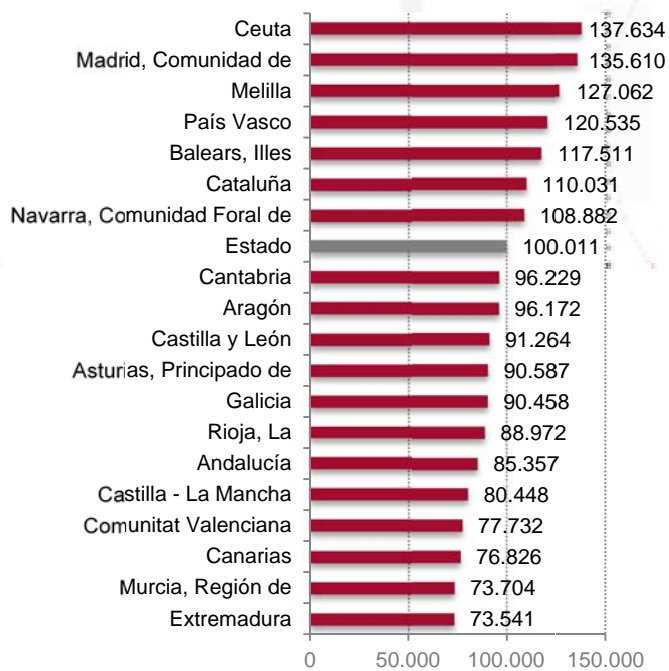
El importe medio de las hipotecas en el conjunto del Estado se sitúa en 2013 en algo más de 20 mil euros por debajo del promedio observado en la CAE. Este diferencial se ha reducido en el último ejercicio.

Evolución del importe medio de las hipotecas constituidas sobre viviendas en la CAE y el Estado 2003-2013 (Euros)



Fuente: INE

Ranking de CCAA según el importe medio de las hipotecas constituidas sobre vivienda en 2013



Fuente: INE

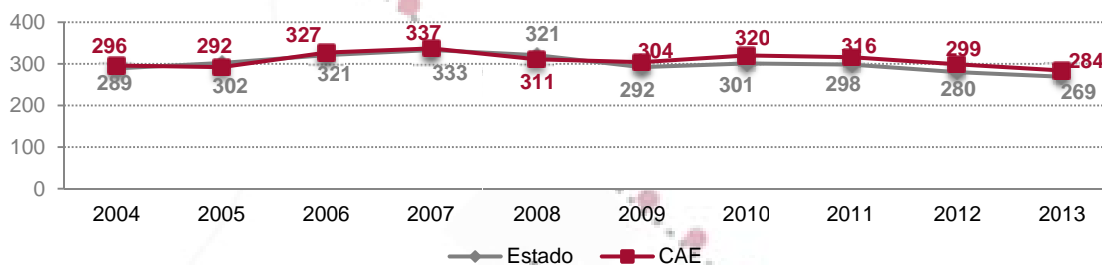
A pesar de esta mayor reducción del importe medio de las hipotecas en la CAE, el ranking del importe medio de las hipotecas constituidas en el Estado para el cuarto trimestre de 2013 sitúa a la CAE entre las CCAA con el importe medio más elevado, solamente superada por la Comunidad de Madrid, además de Ceuta y Melilla.

Duración media (meses) de las hipotecas constituidas en la CAE y el Estado

De forma coherente con el mayor importe medio de las hipotecas, la duración media de las hipotecas constituidas en la CAE en 2013 (284 meses en el cuarto trimestre de 2013) resulta también claramente superior a la registrada en el Estado (269 meses).

En relación a 2012 se aprecia una reducción de la duración media de las hipotecas constituidas tanto en la CAE (-8 meses), como en el Estado (-10 meses.) En una perspectiva de largo plazo, se advierte una considerable disminución del plazo al que se constituían las hipotecas en relación a los ejercicios en los que la actividad hipotecaria fue superior. Las hipotecas constituidas en 2013 en la CAE se han firmado con un plazo que resulta 53 meses inferior (4 años y 4 meses) a la duración de las hipotecas constituidas en 2007.

Evolución de la duración media de las hipotecas constituidas sobre viviendas en la CAE y el Estado 2012-2013 (Euros)

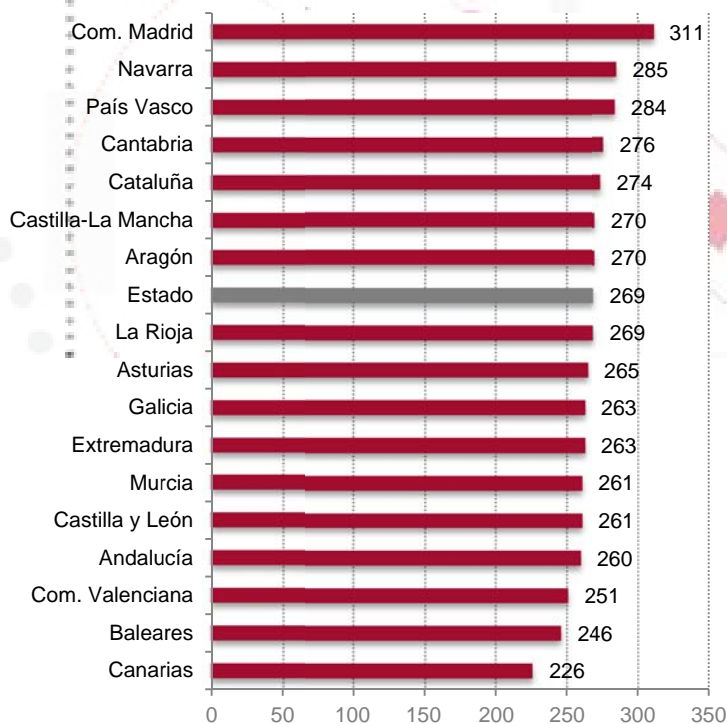


Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España

La CAE continúa situándose a la cabeza de la duración media de las hipotecas constituidas en 2013.

La duración media de las hipotecas constituidas solamente es superada por la observada en la Comunidad Autónoma de Madrid (311 meses de promedio), así como por la Comunidad Foral de Navarra (285 meses).

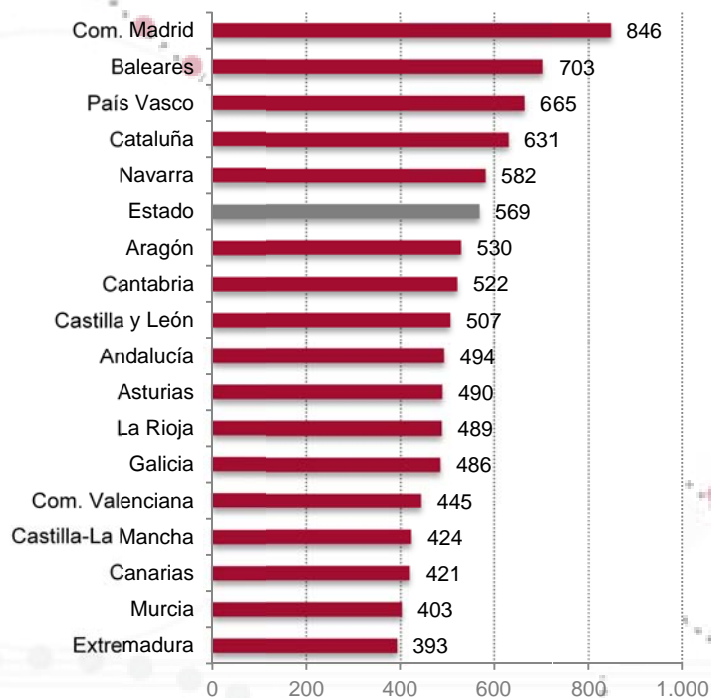
Ranking de la duración media por Comunidades Autónomas 2013



Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España

3. El esfuerzo financiero de los hogares en el acceso a la vivienda mediante el pago de la hipoteca

Análisis comparado de la cuota hipotecaria mensual de las hipotecas constituidas en la CAPV en 2013 en relación a las diversas CCAA.



Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España

La cuota hipotecaria mensual media de las hipotecas constituidas en este ejercicio 2013 se ha situado en 665 €, cerca de 100 € por encima de la media registrada en el conjunto del Estado.

Estas cifras sitúan a la CAE entre las tres primeras CCAA en lo que respecta al importe medio de las hipotecas constituidas en 2013.

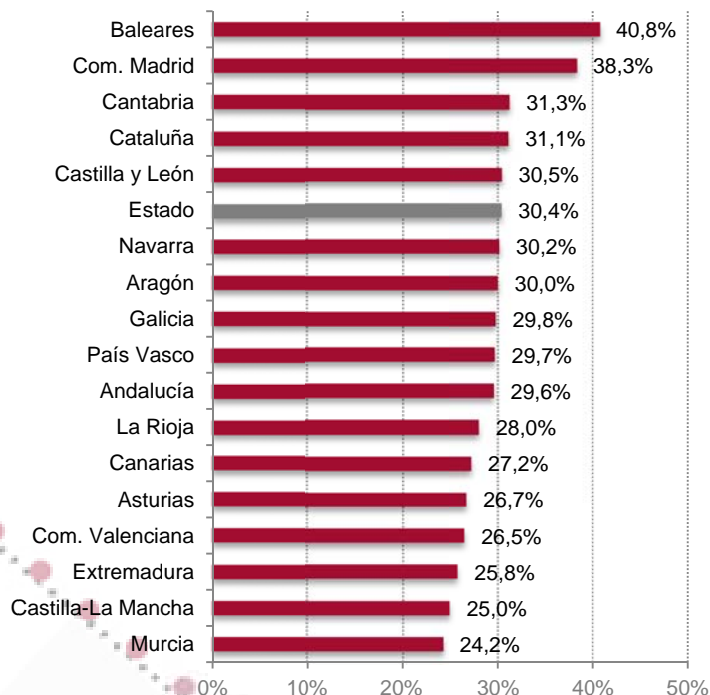
De especial interés resulta el análisis de indicador que mide el esfuerzo financiero de los hogares a la hora de asumir el pago de las hipotecas constituidas en 2013. Este indicador permite calcular el porcentaje que supone la cuota hipotecaria mensual de las hipotecas constituidas en 2013 con respecto al coste salarial mensual de los hogares.²

² Un análisis más profundo de esta problemática debería poner en relación la cuota hipotecaria de los hogares que han firmado en 2013 un préstamo con garantía hipotecaria en términos relativos con el nivel de ingresos salariales que corresponde específicamente a estos hogares.

Ranking del esfuerzo financiero en la CAPV en 2013 en relación a las diversas CCAA

En 2013 la cuota hipotecaria mensual en relación al coste salarial en la CAE se sitúa en el 29,7%. Este porcentaje resulta inferior a la media estatal (30,4%), así como a buena parte de las CCAA del Estado.

A pesar de que la cuota hipotecaria en 2013 en la CAE resulta significativamente más elevada que la registrada en el Estado, el mayor nivel de ingresos que proporcionan los salarios de la población asalariada de la CAE, permitiría situar el esfuerzo financiero requerido para los hogares que han firmado una hipoteca en 2013 en un nivel comparativamente inferior al registrado en el resto de CCAA.



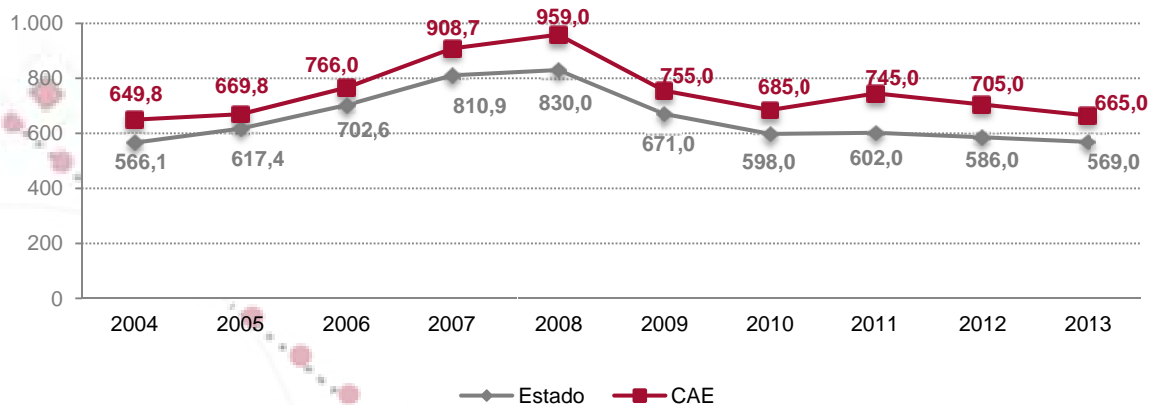
Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España

Cuota hipotecaria sobre el coste salarial de las hipotecas constituidas (esfuerzo financiero) en la CAPV en 2013 y evolución desde 2004.

En 2013 la cuota hipotecaria media de las hipotecas firmadas en la CAE asciende a 665 euros, lo que representa el 29,7% respecto al coste salarial medio en la CAE según datos del INE. Este porcentaje se sitúa en un nivel semejante al registrado en el Estado (30,4%) a pesar de que la cuota hipotecaria resulta significativamente inferior (569 euros) a la advertida en la CAE.

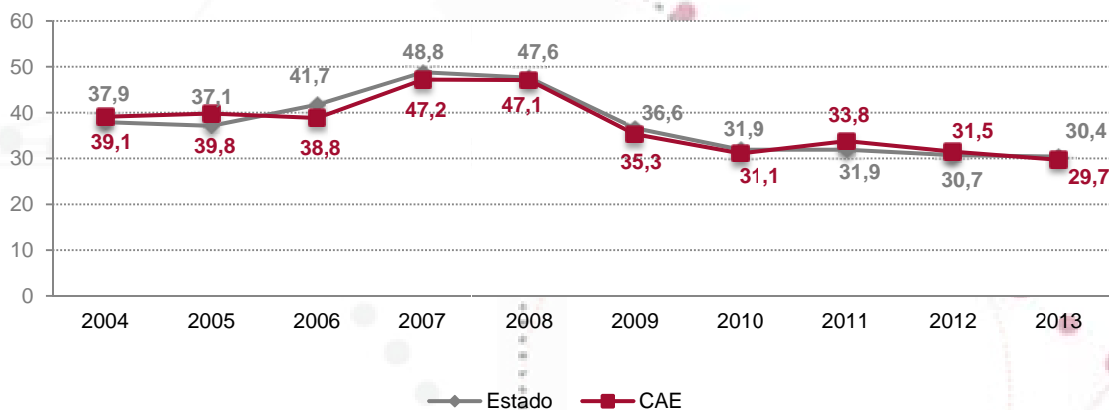
En términos evolutivos, desde 2008 se constata una tendencia a la reducción de la cuota hipotecaria en la CAE, así como de la proporción que supone esta cuota sobre el coste salarial medio. Así, en relación a 2008 (959 euros) se advierte un importante decremento de la cuota hipotecaria (-30,7%), así como del porcentaje que supone en relación al coste salarial (decremento de 17,5 puntos porcentuales).

Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas en la CAE y en el Estado. 2004-2013



Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España

Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas sobre el coste salarial (esfuerzo financiero) en la CAE y en el Estado. 2004-2013



Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España

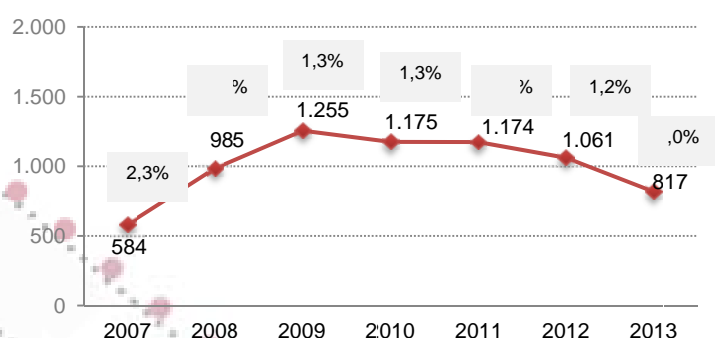
4. Incidencia de las ejecuciones hipotecarias y de los lanzamientos judiciales

Evolución del número de ejecuciones hipotecarias en la CAE 2007-2013 y peso relativo sobre el total del Estado

El análisis del número de ejecuciones hipotecarias y de lanzamientos judiciales permite abordar el análisis de las consecuencias de la crisis financiera sobre los hogares vascos. En 2013 se registraron un total de 817 ejecuciones hipotecarias en la CAE, lo que representa un importante disminución (-23,0%) respecto a 2012.

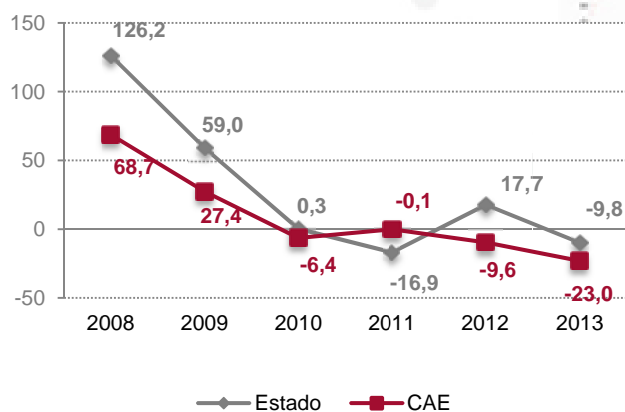
Desde 2010 se advierte una tendencia favorable a la reducción en el número de ejecuciones hipotecarias en la CAE. Así, el mayor número de ejecuciones se registró en 2009 alcanzando una magnitud de 1.255 ejecuciones, un 35% más que las registradas en 2013.

Número de ejecuciones hipotecarias en la CAE y peso relativo de las sobre el total del Estado 2007-2013



Fuente: Consejo General de Poder Judicial

Tasas de variación del número de ejecuciones hipotecarias en la CAE y el Estado 2008-2013



Fuente: Consejo General de Poder Judicial

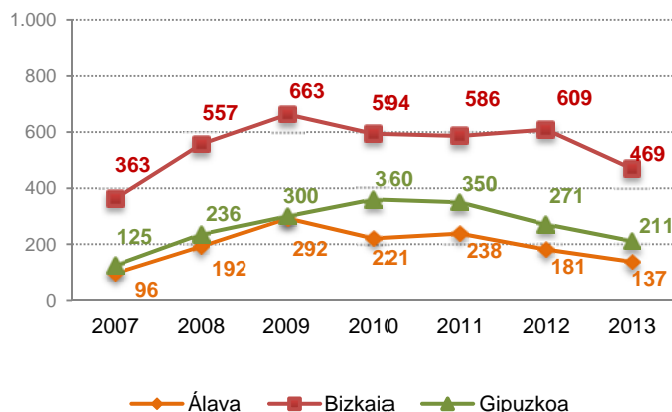
La evolución del número de ejecuciones hipotecarias en los últimos años en la CAE resulta más positiva que la observada en el conjunto del Estado. Por ello, el peso relativo del número de ejecuciones en la CAE en relación al total del Estado ha venido reduciéndose desde el 2,3% que suponía en 2007 hasta el 1,0% actual.

El análisis por Territorio Histórico permite constatar que la tendencia a la reducción del número de ejecuciones hipotecarias en la CAE es común a los tres Territorios Históricos.

Evolución del número de ejecuciones hipotecarias por Territorio Histórico 2007-2013

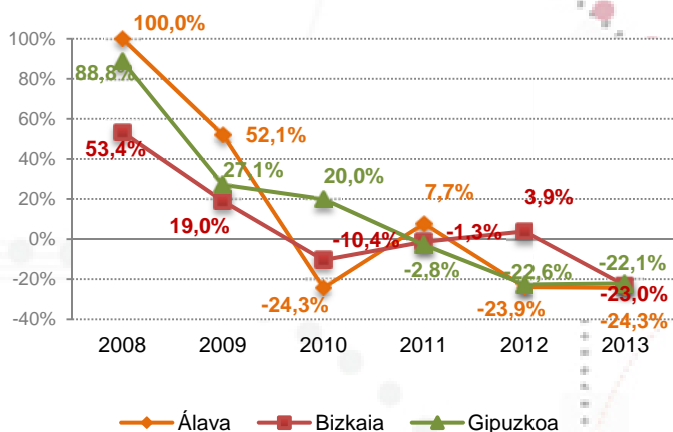
En todo caso, realizando un análisis comparado con el año en el que se registró un mayor número de ejecuciones hipotecarias en cada Territorio, se aprecia una mayor intensidad en la reducción del número de ejecuciones hipotecarias en Álava.

De este modo, en Álava se registra una caída del -53,1% respecto al año en que se registró un mayor número de ejecuciones (2009).



Fuente: Consejo General de Poder Judicial

Evolución de las tasas de variación anual por provincias 2007-2013



Fuente: Consejo General del Poder Judicial

Por su parte, en Gipuzkoa se ha producido un decremento del -41,4% en relación a 2010 y en Bizkaia un -29,3% respecto a 2009.

Evolución del número de lanzamientos en la CAE 2007-2013 y peso relativo sobre el total del Estado

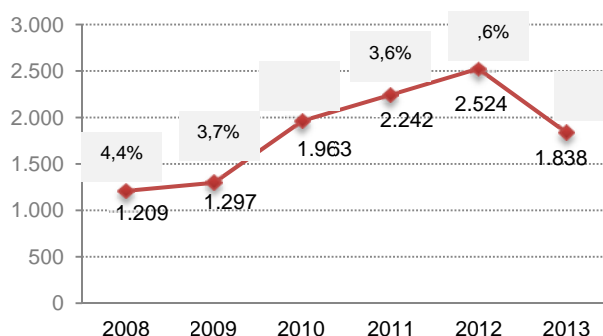
En 2013 se observa una significativa reducción en el número total de lanzamientos judiciales en la CAE, pasando de 2.524 lanzamientos en 2012 a 1.838 lanzamientos en 2013, lo que supone una disminución del 27,2%.

Este decremento registrado en 2013 viene a suponer un cambio de tendencia en relación al notable incremento de los lanzamientos judiciales que se advirtió en el período comprendido entre 2008 (1.209 lanzamientos) y 2012 (2.524 lanzamientos). De hecho, en 2012 se produjo un incremento del 12,6% que contrasta notablemente con la fuerte reducción advertida en 2013.

El peso relativo del número de lanzamientos judiciales sobre el total del Estado se ha reducido también pasando del 3,6% en 2012 al 2,8% en 2013, lo que permite evidenciar el menor impacto de la crisis en términos de lanzamientos judiciales de la CAE en relación al Estado.

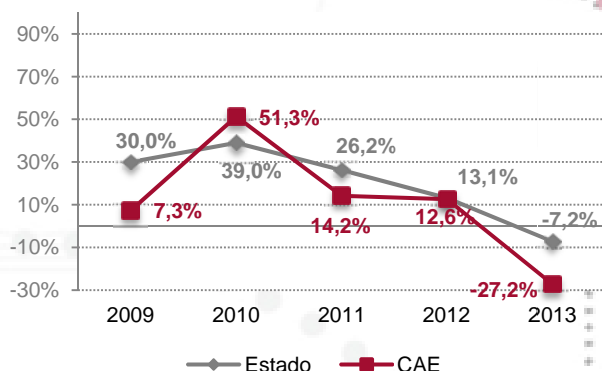
De hecho, este registro del 2,8% de 2013 se sitúa notablemente por debajo del 4,4% que supusieron los lanzamientos en la CAE en relación al total del Estado en 2008.

Número de lanzamientos judiciales en la CAE y peso relativo de las sobre el total del Estado 2007-2013



Fuente: Consejo General del Poder Judicial

Tasas de variación del número de lanzamientos en la CAE y el Estado



Fuente: Consejo General del Poder Judicial

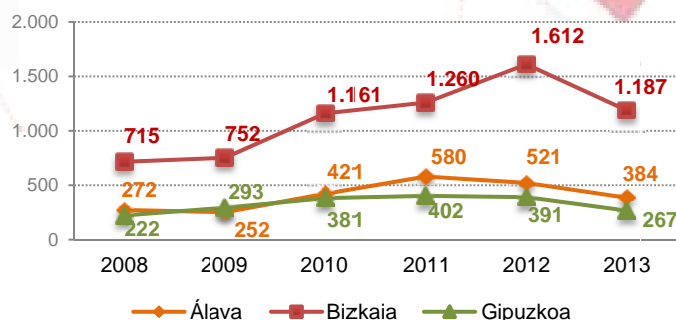
Estudiando las tasas de variación anuales del número de lanzamientos judiciales en la CAE y el Estado, se constata que entre 2009 y 2012 se han registrado en ambos casos tasas de incremento considerables, para en 2013 producirse por primera vez un decremento. Esta disminución ha resultado de mayor intensidad en la CAE (-27,2%), frente al más moderado decremento del Estado (-7,2%).

Hasta 2011 se venía apreciando una tendencia al crecimiento en el número de lanzamientos en los tres Territorios de la CAE, siendo de especial intensidad esta tendencia creciente en Álava.

Sin embargo, desde 2012 en Álava y Gipuzkoa ya se detecta un cambio de tendencia de forma que comenzaron a disminuir el número de lanzamientos registrados, tendencia que se ha mantenido en 2013.

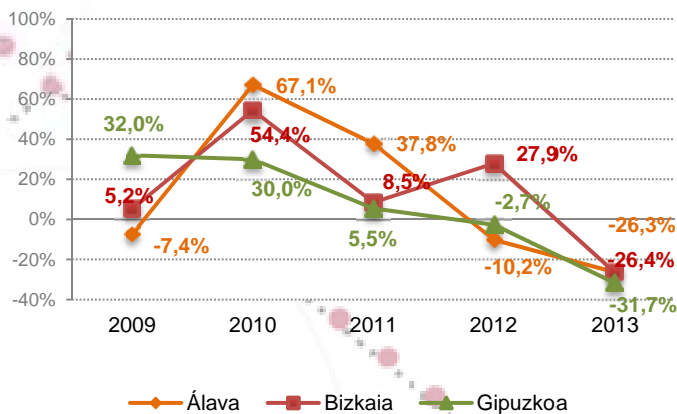
En cambio, en Bizkaia todavía en 2012 se apreciaba un considerable aumento del número de lanzamientos (+27,9%).

Evolución del número de lanzamientos por provincias 2007-2013



Fuente: Consejo General del Poder Judicial

Evolución de las tasas de variación anual por provincias 2007-2013



Fuente: Consejo General del Poder Judicial

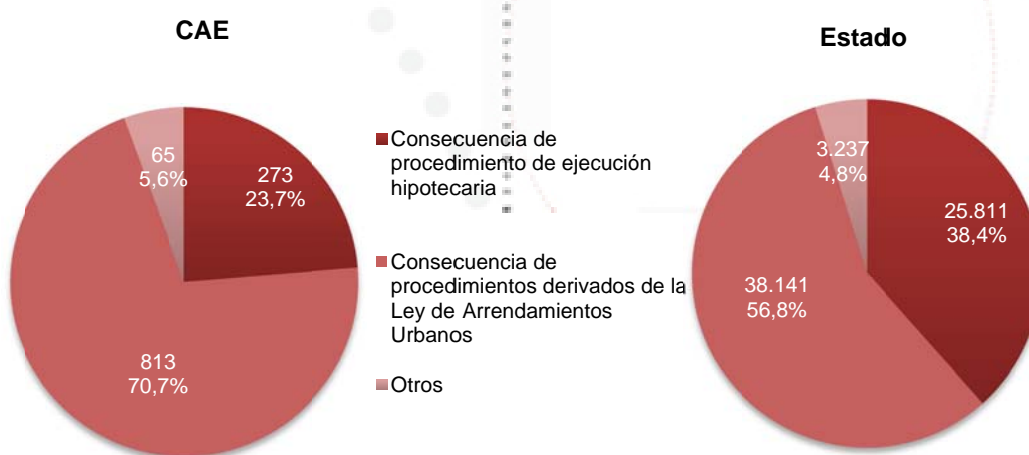
En cambio, en 2013, se advierte una fuerte reducción del número de lanzamientos judiciales que es común a los tres Territorios Históricos.

En el caso de Gipuzkoa la tasa de decremento alcanza el 31,7%, situándose en torno al -26% en Álava y Bizkaia.

Profundizando en el análisis de los lanzamientos judiciales, la información estadística publicada por el Consejo General del Poder Judicial permite también estudiar los tipos de lanzamientos practicados según se trate de ejecuciones hipotecarias o de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos (alquiler y otros).

En 2013 siete de cada diez lanzamientos en la CAE tienen que ver con la Ley de Arrendamientos Urbanos mientras que en el caso del Estado esta proporción se reduce significativamente (56,8%). Así, en el caso del Estado los lanzamientos que son consecuencia de procedimientos de ejecución hipotecaria disponen de un peso relativo superior (38,4% en el Estado frente al 23,7% en la CAE).

Distribución del número de lanzamientos según la causa que lo motiva en la CAE y el Estado 2013



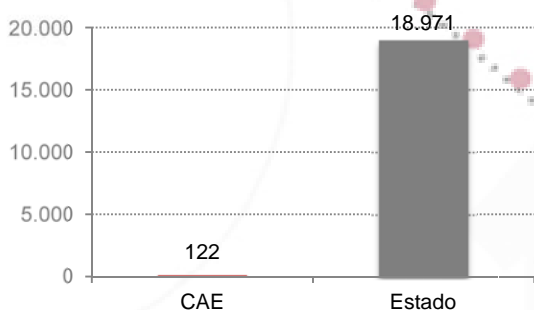
Fuente: Consejo General del Poder Judicial

5. Avance primer trimestre 2014: ejecuciones sobre viviendas a partir de la nueva estadística del INE

El INE ha puesto en marcha una nueva operación estadística destinada al estudio de la evaluación de las Ejecuciones Hipotecarias en el Estado. Su objetivo principal consiste en ofrecer trimestralmente el número de certificaciones de ejecuciones hipotecarias que se inician e inscriben en los Registros de la Propiedad durante el trimestre de referencia, relativos a la totalidad de fincas rústicas y urbanas.

Dada la trascendencia futura que va a tener como referente estadístico a nivel estatal en este ámbito de investigación, se recoge en este último apartado una aproximación a los primeros datos publicados correspondientes al primer trimestre de 2014.

Ejecuciones hipotecarias iniciadas sobre viviendas



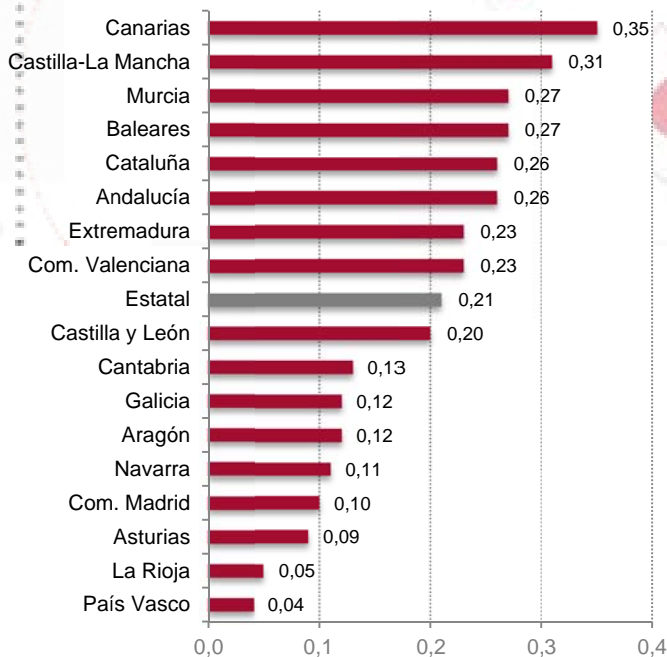
Fuente: INE

En el primer trimestre de 2014 se han contabilizado un total de 122 ejecuciones en la CAE, frente a cerca de 18.971 en el conjunto del Estado.

La nueva Estadística del INE genera un indicador de especial interés que permite situar la tasa de ejecuciones hipotecarias sobre el parque de viviendas, de forma que se puede analizar el impacto relativo de estas ejecuciones en relación al parque de vivienda como se presenta en el siguiente gráfico.

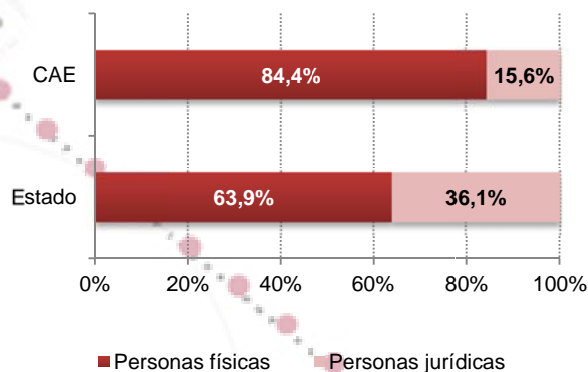
De este modo, el análisis comparado a nivel estatal en el primer trimestre de 2014 de este indicador sitúa a la CAE como la Comunidad Autónoma en la que el impacto de las ejecuciones hipotecarias sobre las hipotecas constituidas de 2003 a 2013 resulta inferior (en una proporción 5 veces inferior a la media estatal).

Ranking de la tasa de ejecuciones hipotecarias en el primer trimestre de 2014 sobre hipotecas constituidas de 2003 a 2013



Fuente: INE

Número de ejecuciones sobre viviendas según propietario (persona física y jurídica) en la CAE y Estado. Primer Trimestre de 2014.

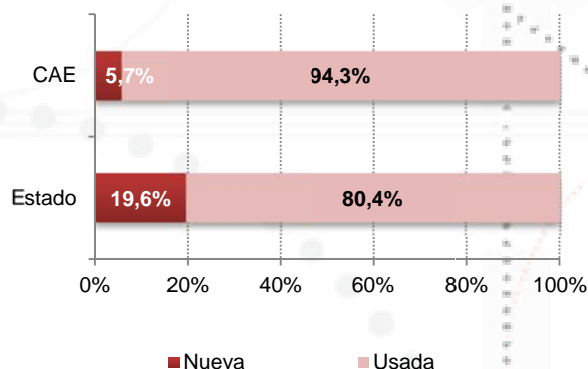


Fuente: INE

La estadística del INE facilita, adicionalmente, el análisis más detallado de la caracterización de las ejecuciones hipotecarias según el tipo de propietario y el tipo de vivienda.

En el caso de la CAE la mayor parte de ejecuciones hipotecarias se corresponden con viviendas propiedad de personas físicas, en un porcentaje superior a lo registrado en el Estado.

Número de ejecuciones sobre viviendas según tipo de vivienda (nueva y usada) en la CAE y Estado. Primer Trimestre de 2014.



Fuente: INE

Por lo que concierne al tipo de vivienda, el peso relativo de las ejecuciones hipotecarias correspondientes a viviendas de nueva construcción resulta significativamente más reducido en la CAE (inferior al 6% del total de ejecuciones hipotecarias) que el advertido en el Estado (donde en el primer trimestre de 2014 se aproxima al 20%)

6. Conclusiones

Una de las consecuencias más evidentes de la crisis económica que comenzó a mediados de la década pasada ha sido la notable caída de la actividad hipotecaria. En 2013 se han contabilizado 12.146 hipotecas en la CAE, lo que supone una fuerte reducción del 28,2% en relación a 2012, así como una caída del 72% en comparación con el ejercicio de mayor actividad (2006).

Esta notable contracción de la actividad hipotecaria presenta una mayor intensidad, si cabe, en el Estado, de forma que por cada hipoteca constituida en 2013 en 2006 se contabilizaron un número de hipotecas que resultó siete veces superior.

La caracterización de esta considerablemente menor actividad hipotecaria en 2013 pone de relieve unos rasgos notablemente diferentes a la que se advertía en los momentos previos a la crisis financiera:

- El importe medio de las hipotecas constituidas en 2013 se sitúa en 120 mil euros, lo que supone una reducción del 9,3% respecto a 2012 y del 26,7% en comparación con 2007.
- El plazo de las hipotecas constituidas en 2013 ha disminuido considerablemente en los últimos años, situándose en 2013 en 269 meses, 53 meses por debajo del plazo de las hipotecas firmadas en 2007.

Esta dinámica observada cobra una especial relevancia si se pone en relación con el fuerte decremento de la cuota hipotecaria mensual de las nuevas hipotecas que se viene apreciando desde 2008 en la CAE y en el conjunto del Estado. De este modo, mientras en 2008 la cuota media superaba en la CAE los 950 euros, en 2013 se sitúa en 665 euros.

Por tanto, se constata las dificultades que pueden tener los hogares que firmaron sus hipotecas a mediados de la década pasada en los últimos años del boom inmobiliario, para asumir el pago de cuotas hipotecarias muy elevadas y que, adicionalmente, van a tener que ser afrontadas durante un periodo de tiempo considerablemente superior a las que se están firmando en la actualidad.

Los efectos de la crisis económica en términos de incremento en el número de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos judiciales en la CAE adquirieron una especial intensidad entre 2008 y 2011. En este periodo, el número de ejecuciones hipotecarias ascendió de 584 ejecuciones en 2008 y a una magnitud cercana a las 1.200 ejecuciones en 2010 y 2011. A partir de 2011 se aprecia una tendencia al decremento del número de ejecuciones hipotecarias, que resulta especialmente intensa en este 2013 (-23,0%).

El número de lanzamientos judiciales, en cambio, ha venido aumentando de forma continuada entre 2008 (1.209 lanzamientos) y 2012 (2.524 lanzamientos). Es en 2013 cuando, por primera vez, se produce una reducción del número de lanzamientos judiciales desde que se dispone información del Consejo General del Poder Judicial, siendo este decremento de especial magnitud (-27,2%).

La nueva estadística del INE que aborda a partir de 2014 el estudio de esta problemática permite confirmar a Euskadi como la Comunidad Autónoma en la que el impacto de las ejecuciones hipotecarias sobre las hipotecas constituidas en 2003 a 2013 es menor en todo el Estado, con una diferencia favorable a la CAE de considerable magnitud.