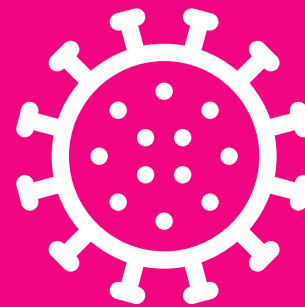
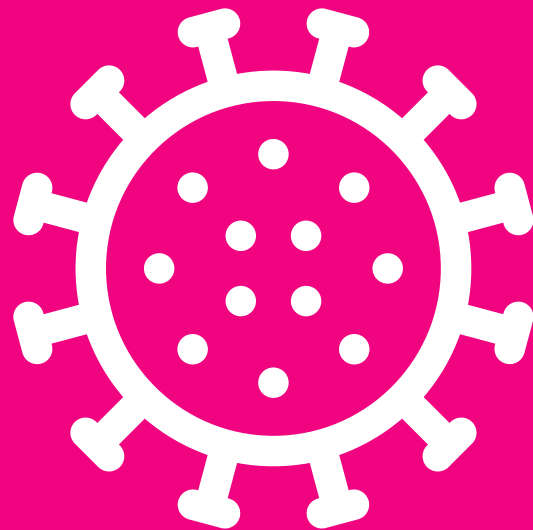


COVID-19

MORATORIA HIPOTECAS

ABRIL | 2020



asufin
ASOCIACIÓN
DE USUARIOS
FINANCIEROS



www.asufin.com



MORATORIA HIPOTECARIA

¿UNA AYUDA REAL O MERA PUBLICIDAD?

Desde que la emergencia sanitaria provocada por la extensión pandémica del COVID-19 obligó a nuestro país a tomar medidas de calado excepcional, ASUFIN exigió la adopción de una moratoria hipotecaria para preservar el bienestar de las familias, tanto las que ya estaban en situación de vulnerabilidad como aquellas que vieran mermados drásticamente sus ingresos.

Finalmente, el Gobierno aprobó la medida en el Real Decreto Ley 8/2020, de 17 de marzo, y aprovechó la extensión a arrendatarios y prestatarios de créditos al consumo para aclarar su redacción en el Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo.



El cumplimiento conjunto de los cuatro supuestos convierte la medida en un mero acto publicitario.

En la primera norma, se establecía que las medidas previstas se aplicaban a los deudores con hipoteca inmobiliaria en su vivienda habitual siempre que se encontrasen en una situación de vulnerabilidad económica. Este concepto se definía en el art. 9 describiendo cuatro supuestos. En ASUFIN entendimos que cada uno de los supuestos planteaba una situación de vulnerabilidad en sí mismo, por lo que bastaba con uno de ellos para poder acceder a la moratoria.

Sin embargo, la redacción provocó un debate jurídico que obligó su modificación. Así, el 31 de marzo se aprobaba el “cumplimiento conjunto” de las condiciones para obtener la moratoria de la hipoteca. La banca había ganado otra vez.

Desde su aprobación, ASUFIN ha denunciado que la exigencia de los cuatro supuestos supondría dejar fuera a miles de familias cuya situación económica ha empeorado drásticamente. Además, la medida vuelve a dejar fuera a familias que ya se encontraban en una situación de vulnerabilidad antes de la irrupción del COVID-19.

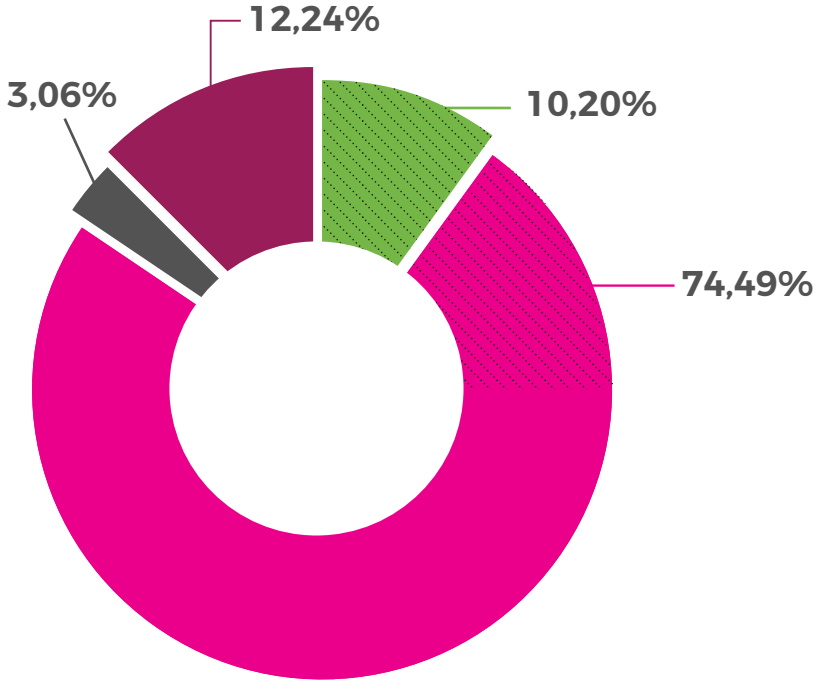
No es una afirmación gratuita, ASUFIN ha recibido más de 500 consultas, ha examinado documentación y realizado cuestionarios a los potenciales beneficiarios de la medida.

El presente estudio expone, tras el análisis de 100 expedientes completos, el escaso porcentaje de afectados por la crisis del COVID-19 que realmente podrán acogerse a la moratoria hipotecaria.



IMPACTO DE LA MEDIDA

¿CUÁNTAS PERSONAS PODRÍAN ACOGERSE?



- Todos
- Parcial
- Parcial - Condiciones A y C
- Todos Pre - COVID
- Parcial Pre - COVID

Sólo el 10,20% cumple con los requisitos, mientras que un 74,49% lo hace de manera parcial.

Sólo un 10,20% de los solicitantes de la moratoria hipotecaria cumple con todos y cada uno de los cuatro supuestos que plantea la norma. Cerca de un 74,5% cumple con alguno de los mismos, pero no en su totalidad.

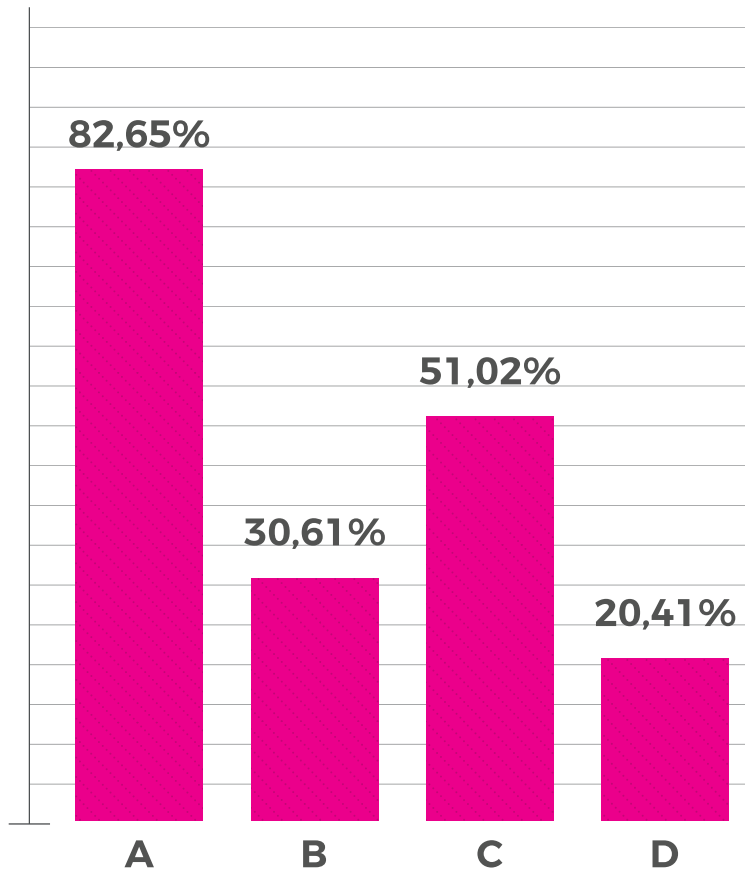
Algunos solicitantes, el 3%, cumplirían con todos los requisitos pero quedarían expulsados de la ayuda ya que la situación de vulnerabilidad presentada es anterior a las circunstancias de emergencia sanitaria del Covid-19. Ese porcentaje se eleva al 12% en el caso de familias que ya se encontraban en alguno de los supuestos de vulnerabilidad con carácter previo a la emergencia sanitaria.

Un 32,65% se podría beneficiar si sólo se exigiese un cambio en la situación laboral/profesional y la carga hipotecaria (Condiciones A y C) como propone ASUFIN.



CUATRO CONDICIONES

¿CUÁLES SE CUMPLEN MÁS POR SEPARADO?



Un 82,65% cumple con la primera condición, haber perdido el empleo o ver minorados sus ingresos, si es profesional o empresario.

Dado el amplio porcentaje de solicitantes que sólo cumplen alguna de las cuatro condiciones que plantea la norma, cabe preguntarse cuáles de ellos son los de mayor grado de cumplimiento.

En ese sentido, algo más del 82% se ve afectado por el primero de ellos (A), es decir, haber sufrido un ERTE o unas pérdidas del 40% de ingresos o facturación. Le sigue el tercer requisito (C), con algo más de la mitad de los solicitantes en condición de acreditar que las cargas hipotecarias y los suministros básicos ya suponen el 35% o más de los ingresos de la unidad familiar. Algo más del 30% de los solicitantes cumplen con el segundo requisito (B) de ingresos familiares con respecto al IPREM y un 20% aproximado han visto multiplicado por 1,3 el esfuerzo en asumir la carga hipotecaria (D).

SUPUESTOS DE VULNERABILIDAD

- A - Desempleo o, empresario o profesional, pérdida más de 40%.
- B - Ingresos no superan 3 veces el IPREM
- C - Hipoteca, gastos y suministros básicos \geq 35% de los ingresos
- D - Carga hipotecaria multiplicada por al menos 1,3.

MORATORIA HIPOTECAS COVID-19

La propuesta de ASUFIN permitiría al triple de familias acogerse a la moratoria hipotecaria.

Una moratoria hipotecaria tan exigente supone que apenas una de cada diez familias podrá acogerse al aplazamiento, dejando a más del 70% sin posibilidades y a más del 15%, en situación de vulnerabilidad antes del COVID-19, sin ninguna opción.

ASUFIN propone que todas las familias que cumplan con las condiciones A y C (un 32,65%), puedan acogerse a la medida. Es decir aquellas cuya situación laboral haya empeorado y sus gastos básicos representen un 35% o más de sus ingresos.

Hay que considerar, además, que todos los afectados, que sean expulsados de la moratoria hipotecaria regulada por el Gobierno, quedarán al albur de las propuestas de las entidades financieras: refinanciaciones o préstamos además de productos vinculados.



ABRIL | 2020