

Las ejecuciones hipotecarias le están costando a la banca, al menos, 6.000 millones de euros desde 2007

Los gastos suponen entre el 15 y el 20% del valor del inmueble, según Alteba

La banca española ha soportado unos costes de, al menos, 6.000 millones de euros en la gestión de los procedimientos de ejecución hipotecaria, según un estudio interno realizado por Alteba (www.alteba.com). Estos gastos provienen de las ejecuciones, el mantenimiento y la comercialización de los inmuebles embargados a raíz de la crisis económica desde 2007.

El estudio realizado por Alteba, compañía especializada en la gestión inmobiliaria, considera estos 6.000 millones como una estimación a la baja de unos costes que, realmente, podrían llegar incluso a superar los 9.000 millones si se computaran todas las partidas que se destinan a gestionar el patrimonio adquirido por vía judicial, por el aumento de la morosidad.

Según los datos del CGPJ (Consejo general del Poder Judicial), desde 2007 hasta el primer semestre de 2011 se han producido 350.000 ejecuciones hipotecarias; como consecuencia de ellas, hasta el momento 125.000 personas o familias han perdido sus casas en este periodo y otras 225.000 más están camino de hacerlo. Según los datos elaborados por Alteba a partir de la información de la Asociación Hipotecaria Española, el importe medio ponderado de las hipotecas españolas entre los años 2007 y 2011 se situó en torno a 130.500 €. Con unos gastos que se sitúan entre el 15 y el 20% de este importe, las 350.000 ejecuciones costarán a la banca más de 6.000 millones de euros.

Los principales gastos asociados a la adjudicación de los inmuebles son:

- Gestión interna: recursos propios de la entidad utilizados para la gestión judicial, administrativa, técnica y comercial.
- Empresas de recobro para realizar el seguimiento y la recuperación de la mora
- Costes judiciales de los procedimientos: abogados, procuradores, tasas judiciales.
- Mantenimiento de los inmuebles recuperados
- Comercialización de los inmuebles
- Impuestos y comunidades de propietarios: solo el ITP oscila entre el 6,5% y el 8% del valor de adjudicación, dependiendo de la CCAA.

Morosidad vs. Ejecuciones hipotecarias

Tal y como demuestran los datos, aunque la morosidad ha crecido en el último año (hemos alcanzado el 2,41% en el segundo trimestre del 2011) el número de ejecuciones hipotecarias ha descendido. Este hecho puede explicarse con las acciones que están llevando a cabo las entidades financieras, aplicando una política pragmática para paliar, o al menos retrasar, el impacto social de este enorme problema. Sin embargo, no es suficiente. Si se compara el enorme volumen de gastos que asumen las entidades para gestionar el problema del impago de préstamos con garantía inmobiliaria con los presupuestos que las administraciones públicas y las organizaciones sociales tienen para minimizar sus efectos, el balance está terriblemente descompensado.

La propuesta de Alteba

Este desequilibrio y el evidente retroceso presupuestario que sufrirán las Administraciones Públicas, en atención social, en los próximos ejercicios han impulsado a Alteba a poner en marcha un nuevo proyecto que pretende paliar, no solo el problema que tienen las entidades, sino también el drama social.

Alteba ha acumulado una gran experiencia en la gestión de este tipo de procedimientos en los últimos años y considera que la actual forma de realizar las ejecuciones hipotecarias ha demostrado ser un método costoso, que afecta a las entidades, a los deudores y al conjunto de la sociedad de manera muy negativa. Por ello plantea un nuevo enfoque.

El proyecto, denominado VIVIREMOS, propone la introducción sistemática de la mediación social en los mecanismos de los procedimientos de ejecución hipotecaria y enfrentar el problema, no solo desde la perspectiva del banco acreedor, tratando de resolver el cobro del crédito, sino desde una perspectiva más amplia que abarque las necesidades del deudor. A este último, se le ofrece una salida que, en algunos casos, permita agilizar y abaratar los costosos procesos judiciales y evite los dramas sociales que forman parte del “paisaje cotidiano” de estos tiempos de crisis.

VIVIREMOS introduce en el mercado una forma distinta de actuar en este tipo de casos a través de una metodología que se enfoca en los siguientes servicios:

- Mediación social en los procedimientos de ejecución hipotecaria:
 - o Análisis del perfil del deudor para proponer soluciones innovadoras y a medida con un nuevo concepto del gasto en vivienda.
 - o Negociación y coordinación con todos los agentes implicados, entidades financieras y organismos públicos y privados, para conseguir la mejor solución para todas las partes utilizando los recursos legales y financieros disponibles en cada situación.
 - o Creación de una certificación o sello como garantía de que los procesos de ejecución se realizan de una forma socialmente responsable, con calidad y transparencia, garantizando que el proceso para la adjudicación de la vivienda se ha resuelto atendiendo a criterios de responsabilidad social, ofreciendo al deudor apoyo legal y social, con una salida digna a su problema de vivienda.

“VIVIREMOS nace desde la conciencia de que todos somos responsables de la problemática generada en torno a la vivienda: entidades financieras, promotores, consumidores y poderes públicos. Por ello, el proyecto involucra a todos y aporta soluciones en las que todos ganamos, con el objetivo de ayudar a paliar un importante problema que está afectando a nuestra sociedad y que se ha convertido en una lacra, tanto para el sistema financiero como para los ciudadanos afectados de forma más grave por la crisis económica”, señala Rafael Martín Sanz, presidente de Alteba.

Las ventajas que aporta este proyecto son:

- Entidades financieras: optimiza los procesos judiciales acortando plazos y gastos; mejora la deteriorada imagen de las entidades con el consiguiente impacto en su negocio e impulsa su labor de RSC.
- Particulares con problemas de morosidad: ofrece apoyo y soluciones alternativas.
- Sociedad: contribuye a mejorar la “aceptación social” perdida en el sistema bancario y anima a buscar soluciones.

Como parte de este proyecto, se está constituyendo la Fundación VIVIREMOS, una entidad sin ánimo de lucro que trabaja con los siguientes objetivos:

- Fomentar la compra responsable de las viviendas
- Facilitar el acceso a la vivienda a un precio justo.
- Impulsar las acciones sociales a través de ONGs (Fundaciones y Asociaciones), servicios sociales de la Administración y entidades no lucrativas.
- Canalizar el asesoramiento y apoyo a las personas con problemas familiares, económicos y sociales agravados por procedimientos de ejecución hipotecaria.
- Idear y desarrollar soluciones innovadoras e involucrar a organismos públicos, entidades financieras, ONGs., empresas privadas, etc.
- Controlar que la aplicación de las acciones sociales se realicen con transparencia y justicia social, mediante la creación de un Comité Supervisor formado por representantes de todos los agentes involucrados.
- Servir de “observatorio” de las acciones que entidades y administraciones tienen en marcha y las futuras acciones que se realicen referentes al problema de la vivienda y sus soluciones, canalizando toda la información disponible al efecto.
- Dar a conocer las viviendas adjudicadas por entidades que hayan obtenido el sello de garantía social.
- Mejorar la educación financiera de los ciudadanos, en especial en lo que se refiere a la compra de viviendas.

Sobre Alteba

Alteba es una compañía especializada en la gestión de activos inmobiliarios. Su equipo de profesionales tiene más de 22 años de experiencia en el sector y actualmente desarrolla su actividad como refuerzo de las áreas inmobiliarias de numerosas entidades financieras. Ofrece servicios de consultoría y gestión que abarcan todo el proceso de desarrollo inmobiliario. Su experiencia dentro del sector inmobiliario abarca las áreas financiera, técnica, urbanística y comercial.

www.alteba.com

