

28.01.2014

Nota informativa sobre los procesos de ejecución hipotecaria sobre viviendas

Datos revisados de 2012 y primer semestre de 2013

El pasado 10 de mayo de 2013, el Banco de España publicó una nota informativa en la que, por primera vez, presentaba datos relativos a procedimientos judiciales hipotecarios respecto a viviendas, con datos correspondientes a 2012. Los datos habían sido obtenidos a partir de una encuesta a un conjunto representativo de entidades. El Banco de España manifestó entonces su intención de solicitar regularmente esta información a todas las entidades de depósito, con una periodicidad semestral, para su posterior publicación.

Ámbito y características de la nueva información

La información solicitada a las entidades, y publicada ahora, es análoga a la que se solicitó y publicó en mayo de 2013: entregas de viviendas adjudicadas o recibidas en pago de deudas surgidas por operaciones de crédito a los hogares para la adquisición de viviendas, distinguiendo entre vivienda habitual y otro tipo de vivienda (segunda residencia o viviendas para alquiler)¹. Todo ello con el mismo detalle que se requirió en su momento en la citada encuesta.

Sin embargo, hay dos diferencias notables en esta ocasión. Por una parte, los datos no son ya los de una encuesta, sino datos procedentes de un requerimiento de la Circular del Banco de España (CBE) 1/2013, de 24 de mayo. Por otra parte, los datos no se circunscriben sólo a un grupo de entidades encuestadas, sino que se refieren al total de entidades de depósito.

Cabe, por ello, esperar una mejora en la calidad de los datos que ahora se publican, si bien hay que hacer notar que deben tomarse aún con cierta cautela al ser el resultado de la primera declaración de las entidades en cumplimiento de la Circular 1/2013.

¹ Hay que hacer notar que la información se refiere solamente a financiación hipotecaria a cliente minorista sin finalidad empresarial o profesional, es decir, el ámbito de referencia es el crédito hipotecario a los hogares para la adquisición de vivienda.

Datos del ejercicio 2012

La Tabla 1 presenta el número de hipotecas existentes en diciembre de 2012 y los datos relativos a las entregas de viviendas –con el correspondiente detalle- registradas en el año para el conjunto de entidades de depósito.

Tabla 1. Datos de 2012

Total sistema	Vivienda habitual	Otras viviendas	Total viviendas
1. N° hipotecas hogares para adquisición vivienda	6.029.177	552.631	6.581.808
2. Entregas de viviendas	39.051	5.694	44.745
2.1 Entregas voluntarias	19.716	1.255	20.971
De las que: daciones en pago	15.174	793	15.967
2.2 Entregas judiciales	19.335	4.439	23.774
2.2.1 Entregas judiciales, vivienda vacía	16.463	4.077	20.540
2.2.2 Entregas judiciales vivienda ocupada	2.872	362	3.234
Con intervención fuerzas del orden	267	79	346

Las principales conclusiones que se obtienen de la anterior tabla, coherentes con las que se alcanzaron en su momento sobre los datos procedentes de la encuesta, son las siguientes:

- Los datos de 2012 muestran que el número de entregas de vivienda en relación con el número de hipotecas a hogares para adquisición de vivienda en 2012 fue del 0,68 %. Este porcentaje, para vivienda habitual, es del 0,65 %.
- Las daciones en pago de deudas representaron en 2012 un 35,7 % de las entregas de viviendas, siendo un 38,9 % de las viviendas habituales.
- Del total de entregas judiciales ocurridas a lo largo de 2012 en un 86,4 % de los casos las viviendas estaban vacías en el momento de la posesión. Ese porcentaje sería del 85,1 % en el caso de viviendas habituales.
- El número de entregas judiciales de viviendas con intervención de las fuerzas del orden fue de 346 casos en 2012.
- El 88 % de las hipotecas que dieron lugar a entregas judiciales de viviendas ocupadas en 2012, se originó en el año 2007 o antes de ese año.

Datos del primer semestre de 2013

La Tabla 2 ofrece la misma información que la tabla anterior, pero referida al primer semestre de 2013. Hay que recordar que, salvo el número de hipotecas a hogares para adquisición de vivienda (fila nº 1 de la Tabla 2), el resto de datos son flujos, es decir, representan los volúmenes acumulados en los primeros seis meses del año. Por lo tanto, no son comparables directamente con los datos de la Tabla 1, que se refiere al año 2012 completo.

Tabla 2. Datos del primer semestre de 2013

Total Sistema	Vivienda habitual	Otras viviendas	Total viviendas
1. N.º hipotecas hogares para adquisición vivienda	5.964.807	595.559	6.560.366
2. Entregas de viviendas	28.170	6.928	35.098
2.1 Entregas voluntarias	12.719	2.812	15.531
De las que: daciones en pago	8.856	2.492	11.348
2.2 Entregas judiciales	15.451	4.116	19.567
2.2.1 Entregas judiciales, vivienda vacía	14.410	3.846	18.256
2.2.2 Entregas judiciales vivienda ocupada	1.041	270	1.311
Con intervención fuerzas del orden	59	29	88

Los datos del primer semestre de 2013 muestran:

- El número de entregas de viviendas fue de 35.098 en los seis primeros meses de 2013, siendo 28.170 de vivienda habitual. En todo el año 2012, el total de viviendas entregadas fue de 44.745, por lo que parece que la tendencia en el primer semestre de 2013 apunta a un crecimiento en comparación con 2012, aunque, naturalmente, no conocemos cómo evolucionó esa magnitud en el segundo semestre de 2013.
- El número de viviendas entregadas en los seis primeros meses de 2013 (35.098), en porcentaje del número de hipotecas a hogares para adquisición de vivienda existentes a esa fecha, es del 0,54 % (0,47 % para vivienda habitual). Dividiendo por dos, a fines comparativos, los datos del año 2012 completo que se recogen en la Tabla 1, esos mismos porcentajes serían del 0,34 % para el total de viviendas y del 0,32 % para vivienda habitual.

- En los seis primeros meses de 2013 el porcentaje de daciones en pago sobre el total de viviendas entregadas fue del 32,3 % (35,7 % para el ejercicio 2012). El porcentaje para vivienda habitual fue del 31,4 % en la primera mitad de 2013 (38,9 % en el año 2012).
 - El porcentaje de viviendas vacías en las entregas judiciales en el primer semestre de 2013 fue del 93,3 % (86,4 % para el año 2012) y también del 93,3 % para vivienda habitual (frente al 85,1 % en el ejercicio 2012)
 - Se ha registrado una significativa reducción en el número de casos en los que intervinieron las fuerzas del orden: de enero a junio de 2013 fue de 88. Si se divide por dos el número de casos de este tipo ocurridos en 2012, se obtendría un número de situaciones en las que intervinieron las fuerzas del orden de 173.
 - El 83,2 % de las hipotecas que dieron lugar a entregas judiciales de viviendas ocupadas entre enero y junio de 2013 se originó en el año 2007 o en años anteriores.
-