

20.07.2016

Nota informativa sobre los procesos de ejecución hipotecaria sobre viviendas

Total entidades de depósito

En cumplimiento del compromiso anunciado por el Banco de España, en mayo de 2013, de solicitar a las entidades de crédito, y publicar regularmente, información sobre los procedimientos judiciales hipotecarios que afectan a viviendas, se ofrecen en esta nota los datos correspondientes al año 2015.

La información relativa a los procesos de ejecuciones hipotecarias sobre viviendas fue publicada por primera vez por el Banco de España en mayo de 2013, con el objetivo de proporcionar datos estadísticos en un área en la que, por aquel entonces, el público carecía de información. A partir de esa fecha, el Banco de España requirió esta información a todas las entidades y la publicó a través de notas informativas.

Es necesario, sin embargo, destacar que, desde la publicación de la primera nota por parte del Banco de España, se han producido considerables avances en la disponibilidad de información pública sobre ejecuciones hipotecarias. Cabe señalar, en especial, que, en junio de 2014, el Instituto Nacional de Estadística (INE) publicó los primeros resultados utilizando series sobre ejecuciones hipotecarias. La información que desde entonces publica el INE, con frecuencia trimestral, desagrega la información por diferentes tipos de fincas, incluyendo la vivienda habitual de personas físicas, y ofrece, adicionalmente, datos desglosados por Comunidades Autónomas. Esto es, la estadística del INE posee un mayor detalle y una mayor frecuencia de publicación que la que elabora el Banco de España.

Por ello, el Banco de España anunció, en julio del año pasado, que completaría su propia estadística con los datos correspondientes a 2015, momento a partir del cual daría por finalizada la publicación de datos relativos a ejecuciones hipotecarias, una vez cumplido el cometido inicial de proporcionar información al público de la que se carecía en 2013, y constatada la aparición de otras fuentes estadísticas más completas y de mayor frecuencia.

Procesos de ejecución hipotecaria

La Tabla 1 presenta la última información que publica el Banco de España sobre ejecuciones hipotecarias. Dicha información incluye las 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. El alcance de los datos contenidos en esta nota se circunscribe al total de entidades de depósito y hacen referencia al año 2015 y su comparación con los datos del año anterior. Las principales conclusiones que se obtienen son las siguientes:

- El número total de hipotecas a hogares para adquisición de vivienda alcanzó, en diciembre de 2015, un total de 6.385.023, lo que supone un 1,1% menos que las existentes en diciembre de 2014
- El número de entregas de viviendas en relación con el número de hipotecas a hogares para adquisición de vivienda fue, en 2015, del 0,57 %. Este porcentaje, para vivienda habitual, fue del 0,51 %.
- Las entregas voluntarias de viviendas supusieron un 51,4 % del total de entregas, alcanzando el 52,8% en el caso de vivienda habitual. A su vez, las daciones en pago representaron en el año 2015 un 85,2 % del total de entregas voluntarias de viviendas, siendo un 85,1 % el porcentaje correspondientes a vivienda habitual.
- El número total de entregas judiciales supuso un 48,6 % del total de entregas de viviendas, y un 47,2 % en el caso de vivienda habitual. De ese total de entregas judiciales, en un 93,8 % de los casos las viviendas estaban vacías en el momento de la posesión. Ese porcentaje fue del 93,5% en el caso de vivienda habitual. El número de entregas judiciales con intervención de las fuerzas del orden fue de 14 casos.
- El 82 % de las hipotecas que dieron lugar a entregas judiciales de viviendas ocupadas, se originaron, bien en el año 2007, o con anterioridad al mismo.

Finalmente, la comparativa de los datos del año 2015 con los de 2014 arroja las siguientes conclusiones:

- Durante el año 2015 se produjo una disminución en el número total de entregas de viviendas del 3,4 %. Para el caso de la vivienda habitual dicha disminución fue del 2,4 %.
- El número de entregas voluntarias se redujo un 14,8 % durante el último año. En el caso de vivienda habitual la reducción fue del 20,1 %.
- Se produjo un aumento en las entregas judiciales en un 11,3 % respecto al año anterior. En el caso de las entregas de viviendas vacías, el incremento fue del 14 %. Sin embargo, las entregas procedentes de viviendas ocupadas cayeron un 18,2 %.
- Por último, la entrega de viviendas con intervención de las fuerzas del orden cayó un 44 % en 2015 respecto al año anterior.

¹ Hay que hacer notar que la información reportada 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.

Tabla 1. Datos de diciembre de 2015 y su comparación con los de diciembre de 2014²

| | Diciembre 2015 | | | Diciembre 2014 | | |
|---|-------------------|-----------------|-----------------|-------------------|-----------------|-----------------|
| | Vivienda Habitual | Otras Viviendas | Total Viviendas | Vivienda Habitual | Otras Viviendas | Total Viviendas |
| 1. N° hipotecas hogares para adquisición vivienda | 5.803.699 | 581.324 | 6.385.023 | 5.828.427 | 629.701 | 6.458.128 |
| 2. Entregas de viviendas | 29.327 | 7.602 | 36.929 | 30.056 | 8.346 | 38.402 |
| 2.1 Entregas voluntarias | 15.500 | 3.490 | 18.990 | 19.406 | 2.881 | 22.287 |
| De las que: daciones en pago | 13.193 | 2.982 | 16.175 | 16.489 | 1.994 | 18.483 |
| 2.2 Entregas judiciales | 13.827 | 4.112 | 17.939 | 10.650 | 5.465 | 16.115 |
| 2.2.1 Entregas judiciales, vivienda vacía | 12.925 | 3.902 | 16.827 | 9.521 | 5.234 | 14.755 |
| 2.2.2 Entregas judiciales vivienda ocupada | 902 | 210 | 1.112 | 1.129 | 231 | 1.360 |
| Con intervención fuerzas del orden | 6 | 8 | 14 | 20 | 5 | 25 |

² Los datos correspondientes al año 2014 han sufrido una modificación respecto a la nota publicada en julio de 2015 por errores de reporte en una entidad. Los incluidos en esta tabla aparecen corregidos de tales errores.