

operación como si fuera un siniestro, y el titular del inmueble, aunque pierda el piso, no deberá seguir pagando por él porque por ello ya responde el seguro.

Las cifras: 0,75% es el diferencial adicional de tipos de interés que el sector calcula que se pagaría en las hipotecas con seguro de crédito.

Menos coste en capital y provisiones

Contar con el respaldo de una compañía de seguros en una operación tan a largo plazo como es una hipoteca es una garantía adicional para el banco.

Por ello, los defensores del seguro de crédito aseguran que implantar este producto en el mercado español abarataría el coste de capital y provisiones que deben afrontar bancos y cajas a la hora de conceder esta clase de préstamos.

Además, las aseguradoras allí donde desarrollan esta labor actúan como garantes de que los bancos aplican unos criterios de prudencia correctos a la hora de decidir a quién sí y a quién no otorgan las hipotecas. Con lo cual, además del filtro y la labor de vigilancia que se supone que realiza el regulador, en este caso el Banco de España, las compañías de seguros actúan como "policías del sistema", explica Ángel Mas, presidente de la división de Seguro de Crédito Hipotecario Europeo de Genworth Financial.

Todas estas garantías adicionales en un marco como el actual, de absoluta desconfianza hacia el sistema financiero español y con los precios de la financiación disparados, ayudarían a titularizar después esas hipotecas en forma de bonos o cédulas para garantizar el flujo del crédito en el mercado.

Mercado inmobiliario en coma

Una de las medidas que promotores y constructores han demandado al nuevo

Gobierno es un plan urgente para promover que vuelva a fluir el crédito.

Los datos de compraventas de viviendas son demoledores.

Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), en septiembre se compraron solo 25.881 casas, lo que representa un 28,2% menos que en idéntico mes del año anterior. Y aunque buena parte de estos pobres registros es achacable a la crisis económica, ya que muy pocas familias con el mercado laboral desangrándose considerarán este un buen momento para comprar piso; lo cierto es que continúa habiendo demanda.

Los agentes de la propiedad inmobiliaria aseguran que más de un 75% de las transacciones se frustran en 1ª instancia por falta de financiación, por lo que si se logra restablecer el flujo, se podrán recuperar parcialmente las cifras de ventas y con ello volver a normalizar un mercado en estado comatoso.

Con esa mejoría, más promotores estarán dispuestos a poner en marcha nuevos desarrollos y eso significará actividad económica y empleo, un granito de arena nada desdeñable en un entorno tan adverso.

Entre todos podemos
acabar con esta situación
¡¡ ASÓCIATE A PAMAC!!



Hipotecas de Calidad: Seguros de Crédito

Por la Co-Responsabilidad Parental



**Padres y Madres
*en acción***

www.padresdivorciados.es

usedimad@gmail.com

649 116 241

Con tu Ayuda y

Colaboración Conseguiremos

la Custodia Compartida

de nuestros hijos, de forma Automática

Boletín de Suscripción:

Nombre: _____

Apellidos: _____

Domicilio: _____ nº _____

Población: _____

C.P.: _____ N.I.F.: _____

e-mail.: _____

Tlf.: _____

**Si, deseo pertenecer a la Asociación
Padres y Madres en Acción (PAMAC) ,
abonando la cantidad de:**

● **84´00 €** Anuales ☐

● _____ € Por Donación ☐

Ingresando en la Cuenta de la Asociación
Nº: **2038-1893-75-6000068701** ó
domiciliando el pago en el Banco/Caja: _____

Calle: _____ nº: _____

Población: _____ C.P.: _____

Entidad Oficina D.C. Cuenta

□□□□ □□□□ □□ □□□□□□□□□□

En _____ a ____ de _____ de 20____

Firmado:

Llega el 'plan B' a la dación en pago: la hipoteca de 'alta calidad'.

La Fundación Alternativas, think tank afín al PSOE, planteó prohibir por ley que se puedan suscribir los préstamos hipotecarios cuyo importe supere el 80% del valor de tasación.

Numerosos expertos consultados se muestran sorprendidos de que una medida como esa sea planteada por una organización de izquierdas. "Estableciendo ese límite se favorece a los jóvenes cuyas familias pueden ayudarles prestándoles el 20% restante para poder comprar su primera casa y, sin embargo, aquellos que no tengan ahorro y no puedan conseguirlo de sus padres se ven abocados a alquilar o retrasar su emancipación hasta que logren el dinero necesario", explica Ángel Mas, presidente de la división de Seguro de Crédito Hipotecario Europeo de Genworth Financial.

Demanda solvente. La mayor parte de los expertos no son partidarios de poner límites. Desde Genworth: "garantizar el acceso adecuado a créditos con elevados LTV para satisfacer así a la demanda solvente, de forma que el crecimiento del mercado hipotecario se corresponda con el aumento real de las rentas ". "Estos préstamos son absolutamente imprescindibles y deben ser lo contrario a créditos de baja calidad crediticia, mediante el establecimiento de un sistema de garantías adecuado", asegura Ángel Mas. La clave: establecer nuevos mecanismos de protección ante crisis sistémicas.

Garantías adecuadas. Los expertos son partidarios de copiar aquellos sistemas que han demostrado sus éxitos a lo largo de los años. Y ese es el caso del mercado hipotecario de Canadá, no se vio contagiado por la crisis de las hipotecas subprime gracias

a la figura del seguro de crédito. Las tasas de morosidad se mantienen en niveles paupérrimos del 0,5%.

En Italia, el mercado hipotecario también se distingue por sus hipotecas con sello de calidad.

Un préstamo hipotecario con seguro de crédito funciona de la siguiente manera. Cuando una familia desea comprar una casa que vale 100.000 € y solo dispone de 8.000 ahorrados, acude al banco para pedir prestado los 92.000 restantes.

En una situación como la actual y sin seguro de crédito, esa hipoteca, de más del 80% de LTV sería considerada de alto riesgo y, salvo que la casa sea de la cartera de activos del banco, será denegada por muy buena capacidad de pago que tenga el cliente y por más que su historial de solvencia (si ha incurrido o no en impagos) sea intachable.

Ahora bien, si una compañía aseguradora participa en la operación, el banco muy probablemente conceda esa hipoteca.

Intereses asumibles

Con esta modalidad, la entidad prestaría hasta 70.000 €, porque considera que ese coste está respaldado por el valor del inmueble y el resto, hasta esos 92.000 €, los cubriría la compañía de seguros a un coste que el sector considera asumible, ya que en ningún caso llegaría al punto porcentual adicional en los intereses que cobre el banco al titular de la hipoteca. Es decir, que en lugar de aplicar el Euribor más un 1%, aproximadamente habría que desembolsar un diferencial del 1,75%.

Las aseguradoras que se dedican a esta actividad vigilan desde la primera cuota cómo hace frente a sus cuotas el comprador de la casa y en cuanto detecta problemas, insta al banco a renegociar la hipoteca. Si al final debe ejecutarse el crédito por impago, la compañía de seguros paga al banco por la