



Propuesta de *Fondo de protección* frente al aumento del coste hipotecario

51.41%

El aumento de los tipos de interés exige medidas
para prevenir impagos

Septiembre 2022

(Nº 41)

**SERVICIO DE
ESTUDIOS**
UGT

CONTENIDO

- Introducción
- Contexto y planteamiento
 - Inflación y aumento de los tipos de interés
 - Escasez de políticas de alivio hipotecario
- Garantizar el acceso a la vivienda: creación de un *Fondo de protección frente al aumento del coste hipotecario*
 - Necesitamos un marco integral de acceso a la vivienda adecuado
 - Propuesta de un *Fondo de protección frente al aumento del coste hipotecario*

Introducción

Tras años de relajación monetaria, el Banco Central Europeo (BCE) está promoviendo la subida de los tipos de interés para combatir las tensiones inflacionistas en Europa, una estrategia errónea que, además, supone un encarecimiento del coste de las hipotecas de los hogares. Así, el Euríbor, la referencia más utilizada para los préstamos hipotecarios y que responde a los tipos que fija el BCE, ya ha subido casi 2 puntos en el último año, una tendencia que se prorrogará en los próximos meses a la vista del mencionado cambio en la política del banco emisor.

En un contexto de persistente erosión de la capacidad de compra de las personas trabajadoras, el incremento inesperado y excesivo de la carga hipotecaria puede suponer un sobrecoste inasumible para muchas familias, especialmente en un país como el nuestro, donde la carga financiera ya es de por sí elevada. Por ello, UGT propone un *Fondo de protección frente al aumento excesivo del coste hipotecario*, una medida necesaria que pretende evitar un endeudamiento desmedido de los hogares españoles por causas sobrevenidas, como es, en este caso, el incremento de los tipos ligado a una situación de inflación extraordinaria.

Contexto y planteamiento

Inflación y aumento de los tipos de interés

España atraviesa, junto al resto de economías europeas, un momento muy complicado, que viene especialmente determinado por el impacto de la guerra en Ucrania. Aunque aún se mantiene una situación de crecimiento y creación notable de empleo, las perspectivas se han ido oscureciendo conforme avanza el año y las consecuencias del conflicto se prolongan. En particular, una circunstancia se erige como el principal problema actual, por su repercusión sobre el devenir diario de las personas, la producción y las expectativas: la **elevada inflación**.

El aumento del nivel general de precios ha ido acelerándose desde mediados de 2021 para superar, en el caso español, una tasa anual superior al 10% en los últimos tres meses. Una circunstancia impulsada, sobre todo, por el incremento de los productos energéticos: en el último año los precios de la electricidad han crecido un 49,4%, los del gasóleo un 25% y los de la gasolina un 23,9%. Pero ya **se ha extendido a otros muchos bienes y servicios, y especialmente a algunos de carácter esencial**, que impactan de manera muy intensa sobre la calidad de vida de las familias: pastas alimenticias, 31,6%; leche, 23,1%; huevos, 22,5%; aceite de oliva, 16,9%; frutas frescas, 15,1%; o pan, 14,7%; por citar algunos de ellos.

Esto, unido a unos incrementos salariales muy reducidos en la negociación colectiva (del 2,6% de media hasta el mes de julio), está provocando una cuantiosa pérdida de poder de compra a la mayoría de las personas trabajadoras, que está incidiendo en un retraimiento del consumo y en un aumento de las dificultades para llegar a fin de mes de gran parte de los hogares de nuestro país, y en especial de los más desfavorecidos.

Las consecuencias de esta situación son muy negativas tanto para el conjunto de la economía, al frenar uno de los principales motores de la demanda y del crecimiento –el consumo privado– **como para la calidad de vida de las personas**, que acumulan desde 2008 una serie de penurias que han dañado de manera estructural su capacidad de resistencia, mermando seriamente sus niveles de gasto y de bienestar agregado.

Es cierto que el Gobierno, con el apoyo en algunos casos señalados de los interlocutores sociales, ha ido implementando una serie de medidas dirigidas a paliar este negativo impacto de la inflación, ampliando el llamado *escudo social* que se ha ido construyendo desde el inicio de la pandemia, y que, a juicio de UGT, ha tenido un efecto muy positivo, crucial para sostener la actividad y minorar el daño a los bolsillos de la ciudadanía.

Sin embargo, **las perspectivas no son buenas, y la erosión al poder de compra de las personas amenaza con intensificarse en los próximos meses**, lo que podría tener graves consecuencias económicas y sociales. En particular, una circunstancia resulta especialmente inquietante, y es la tendencia de **aumento de los tipos de interés** que está promoviendo ya el Banco Central Europeo, y que supone directamente un **encarecimiento del coste de las hipotecas para los hogares**.

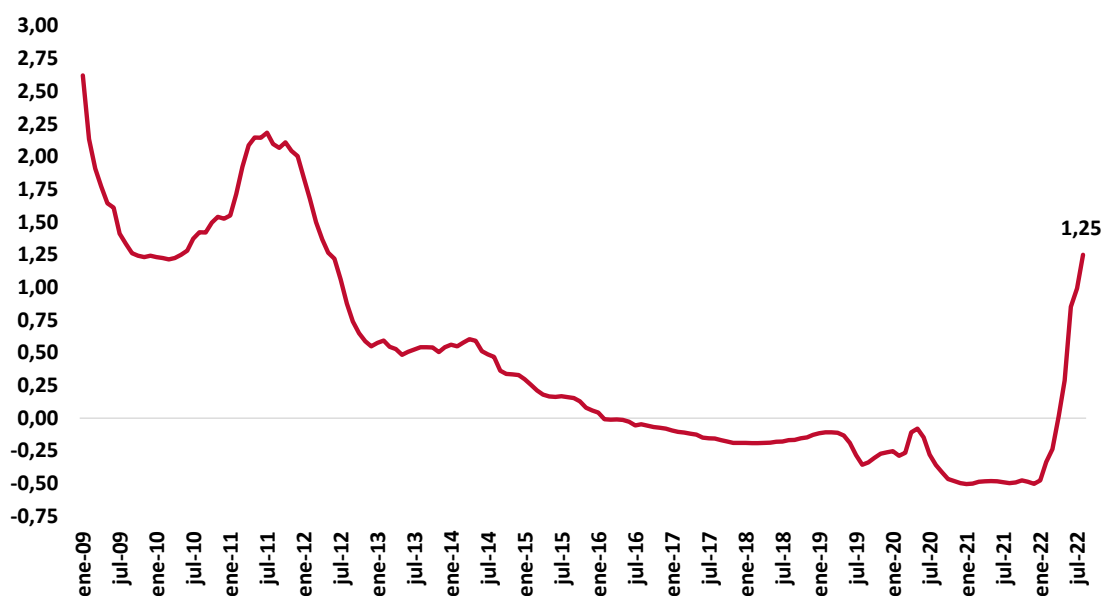
El pasado día 8 de septiembre el Consejo de Gobierno del Banco Central Europeo decidió aumentar los tipos de interés en 0,75 puntos, consolidando la estrategia de **endurecimiento de la política monetaria** que inició en el mes de julio, cuando los elevó medio punto. Desde entonces, por tanto, **los tipos de intervención han aumentado en 1,25 puntos**, tras más de 5 años en el 0% y 11 años sin que se produjera una subida. Aunque aún se trata de un nivel moderado, es el más elevado desde noviembre de 2011. El BCE sigue así la estela de lo realizado por la Reserva Federal de EEUU, que ya los incrementó desde el 0,25% a principios de marzo hasta el 2,5% actual.

Parece, además, el inicio de un cambio de estrategia estructural, que pretende situar el coste del endeudamiento en niveles más elevados para enfriar la economía y, con ello, intentar frenar las tensiones inflacionistas, siguiendo la estela de lo realizado por la Reserva Federal de EEUU, que ya los ha incrementado desde el 0,25% a principios de marzo hasta el 2,5% actual. **Es, para UGT, una estrategia errónea, especialmente en el caso europeo**, puesto que las causas de la inflación en la zona son básicamente de oferta y no de demanda, y el riesgo de inducir una recesión es muy alto, con las negativas consecuencias que ello implicaría.

El aumento de los tipos del BCE se traduce de manera inmediata en un incremento de los tipos de interés del mercado inmobiliario, y en particular del **Euríbor**, la referencia más utilizada para los préstamos hipotecarios.

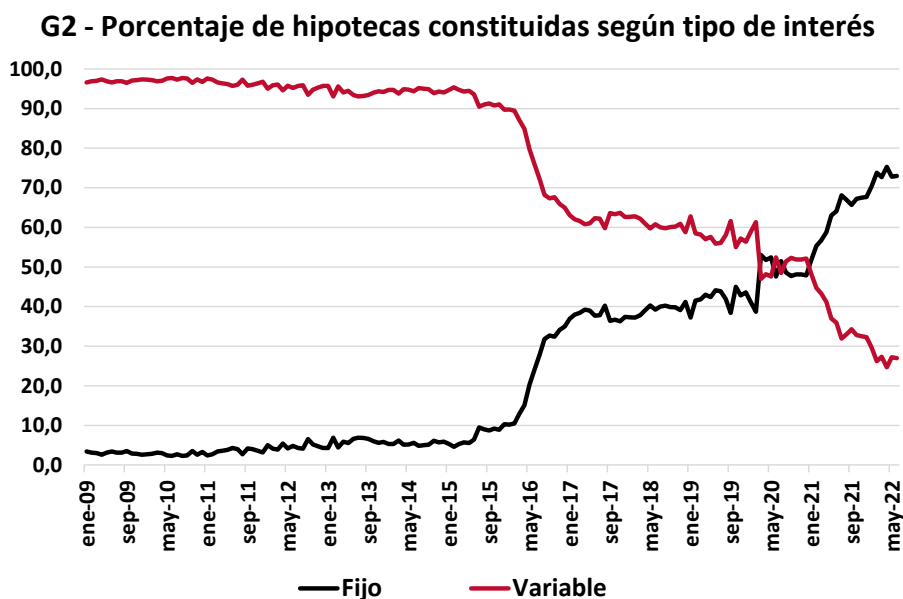
El Euríbor ha alcanzado en septiembre de 2022 un valor de 2 puntos, con una media en lo que va de mes de 1,9, cuando hace un año era de -0,49 (y en enero de -0,48); es decir, ha pasado de ser negativo a positivo, y con un aumento superior a los dos puntos. Esto significa que **muchas hipotecas que han sido revisadas en verano, o que lo van a ser en los próximos meses, van a tener que afrontar una cuota hipotecaria muy superior**, sin que sus rentas se hayan actualizado de manera adecuada.

G1 - Evolución del Euríbor a 12 meses



Fuente: Banco de España

En España, **la inmensa mayoría de las hipotecas existentes sobre viviendas son a tipo variable**, por lo que se ven afectadas directamente por las subidas del Euribor, que responde a los tipos que fija el BCE. Es cierto que en los últimos años se ha producido un incremento de las firmadas a tipo fijo, pasando de suponer en 2015 el 10% a más del 70% en los últimos meses de 2022. Pero el stock vivo sigue siendo esencialmente de tipo variable, puesto que hasta 2015 más del 90% de las firmadas eran de esta condición, y de 2016 a 2020 seguían siendo entre el 70% y el 50%.



Fuente: INE

Cabe destacar que ya de por sí **el coste de una hipoteca es ya muy elevado**. La cuota hipotecaria media mensual asciende a **635,8 euros, suponiendo un 31,1% del total del salario medio bruto**¹. De ascender dicha cuota media -como sin duda va a suceder en el escenario planteado-, muchas familias tendrán serias dificultades para poder afrontar el pago de su hipoteca. **El aumento del Euribor en el último año supone un aumento de la cuota mensual de una hipoteca media de en torno a 160 euros, es decir, cerca de 1.900 euros al año**², **un sobre coste que supone 1,2 veces el salario medio neto a jornada completa de un mes en España**³, y que buena parte de los hogares no van a poder soportar.

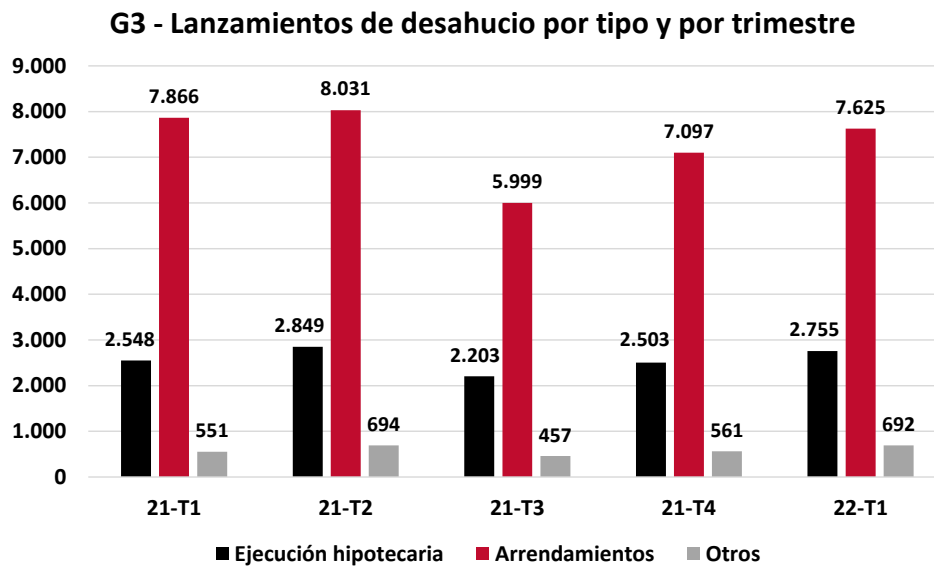
A pesar de las medidas adoptadas, **en 2020 se produjeron un total de 29.406 desahucios**, incluyendo los referidos a arrendamientos, los hipotecarios y otros. **En 2021 esta cifra ha ascendido a 41.359, lo que supone un 40,6% más entre ambos años. Los que corresponden a ejecuciones hipotecarias se han incrementado aún más, un 46,1%, alcanzando 10.103 en el conjunto de 2021 frente a los 6.915 registrados en 2020.** La

¹ Estadística Regional Inmobiliaria, datos del primer trimestre de 2022.

² Cálculos realizados para una hipoteca de 200.000 euros de capital realizada en 2014, con un plazo de amortización de 25 años, suponiendo un diferencial del tipo final pagado de 1,2 puntos sobre el Euribor.

³ Cálculos aproximados a partir del coste salarial bruto a jornada completa del primer trimestre de la Encuesta Trimestral de Coste Laboral (2.335,08 euros con 12 pagas, o 2.001,50 con catorce) y con las cotizaciones y retenciones por IRPF de una persona asalariada soltera sin hijos.

tendencia, además, es negativa, puesto que los lanzamientos en el primer trimestre de 2022 han aumentado un 8,1% respecto de los registrados en el mismo período de 2021.



Fuente: Consejo General del Poder Judicial

En este contexto, el actual *escudo social* no es suficiente. La amenaza de nuevos aumentos de los tipos obliga a adelantarse a su impacto sobre los hogares, y en especial sobre los más desfavorecidos, para evitar un nuevo descalabro económico y social.

Escasez de políticas de alivio hipotecario

La respuesta que el gobierno de coalición dio a la emergencia económica y social propiciada por el estallido de la crisis de la COVID-19 supuso un avance muy significativo en la ambición y alcance del marco de políticas sociales de nuestro Estado del Bienestar, aunque temporal y excepcional. Las políticas de vivienda no han sido una excepción. Durante los años 2020 y 2021, el Gobierno ha aprobado sucesivos Reales Decretos ley para prorrogar, con carácter extraordinario, los contratos de alquiler (RDL 6/2022, RDL 11/2020, RDL 30/2020 y RDL 2/2021), para facilitar aplazamiento en el pago de alquileres (RDL 6/2022, RDL 11/2020 y RDL 2/2021), para extender un sistema de avales y ayudas directas para sufragar los gastos del alquiler de vivienda (RDL 6/2022 y RDL 11/2020) y para limitar los desahucios que afecten a hogares en situación de vulnerabilidad (RDL 6/2022, RDL 11/2020, RDL 30/2020 y RDL 37/2020).

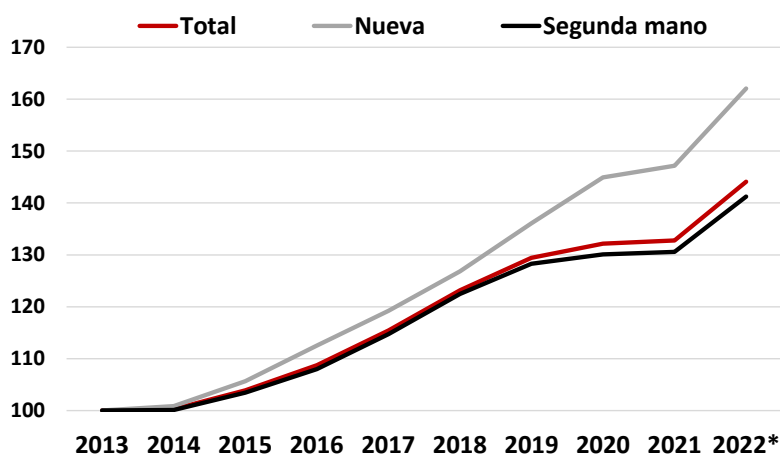
A su vez, también aprobó una moratoria en el pago de la deuda hipotecaria (RDL 8/2020, RDL 11/2020, RDL 26/2020 y RDL 3/2021) por un plazo máximo de 9 meses, en el cual las personas deudoras podrían solicitar la suspensión de la cuota hipotecaria y los conceptos que la integran (tanto la amortización del capital o el pago del interés) sin que ello devengase intereses. Al igual que las medidas anteriores, si bien perseguía un fin lógico y bienintencionado en un contexto de emergencia económica y social, tuvo un impacto limitado dado el incremento de ejecuciones hipotecarias, además de no ofrecer una solución definitiva al problema de fondo: la incapacidad de unos ingresos menguantes para tratar de cubrir el volumen de deuda contraída.

Con todo ello, sigue existiendo un amplio margen de mejora. Sin perjuicio de los comentarios y análisis más específicos que estas medidas merecen⁴, el enfoque actual en política de vivienda, por extensión y diversidad de medidas, sigue mayoritariamente centrado en la intervención reguladora del mercado del alquiler, lo cual, a pesar de ser necesario, resulta insuficiente en un escenario tan complejo y complicado como el actual.

A estas insuficiencias responde en parte la conocida como *Ley Estatal de Vivienda*, cuyo Proyecto de Ley se está tramitando en el Parlamento. En la misma línea, el *Bono Alquiler joven* y el *Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025*, incluidos en el RDL 42/2022, de reciente aprobación, no solo consolidan algunos de los avances referidos, sino que incluyen además medidas adicionales que caminan en la dirección correcta para ayudar a la corrección de algunos de los problemas estructurales de la situación del acceso a la vivienda. El RDL contempla así incentivos al alquiler para pequeños y grandes propietarios, medidas para incrementar la proporción del parque público de viviendas y varios programas de ayuda al alquiler dirigidos a hogares en condiciones de vulnerabilidad económica y social. A pesar de ello, persisten algunas lagunas en nuestro sistema de políticas de vivienda que imposibilitan ofrecer una respuesta eficaz a la emergencia habitacional que padece nuestro país.

En este sentido, superada la inflexión del ciclo que provocó el estallido de la burbuja inmobiliaria durante la Gran Recesión, **los precios de la vivienda han registrado una persistente tendencia al alza, muy superior al aumento de los salarios en el mismo período**: de 2013 a 2022 (con datos hasta el primer trimestre) los salarios han crecido veinte puntos porcentuales menos que el precio de la vivienda.

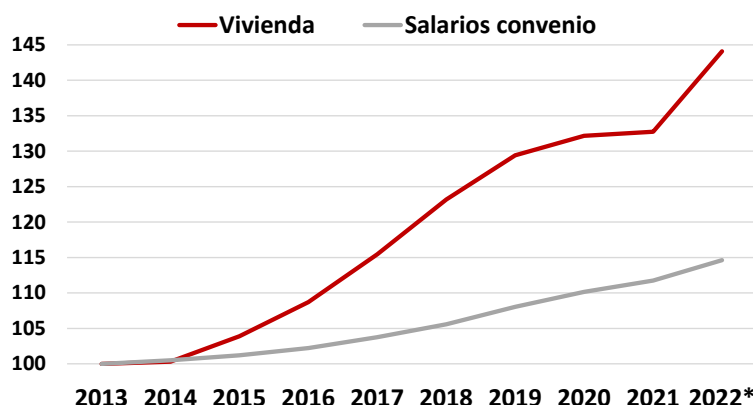
G4 - Evolución acumulada del precio de la vivienda, por tipo
2013 = 100



Fuente: SEC UGT a partir de INE y Ministerio de Economía.
(*) Para 2022, datos del primer trimestre.

⁴ Se pueden consultar las valoraciones de UGT a esos paquetes de actuaciones en la web del Servicio de Estudios de la Confederación, dentro del apartado de *Apuntes*: <https://servicioestudiosugt.com/archivo-apuntes/>

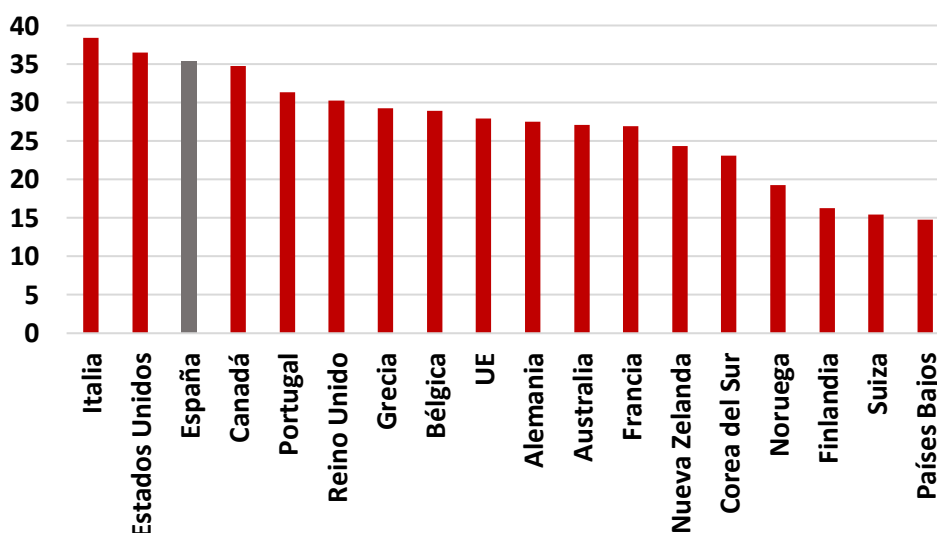
G5 - Evolución acumulada de los precios de la vivienda y de los salarios 2013 = 100



Fuente: SEC UGT a partir de INE y Estadística de Convenios Colectivos del MITEC.
(*) Para 2022, datos de vivienda del primer trimestre y de salarios hasta el mes de julio.

Hasta ahora, las tensiones inflacionarias del mercado quedaban parcialmente compensadas por un escenario de bajos tipos de interés y muy reducido crecimiento (incluso negativo) del IPC, que actuaban como mecanismos de absorción de la escalada de precios de los inmuebles. Sin embargo, **la crisis energética y el cambio de política monetaria del BCE han acabado con estos amortiguadores y es previsible que las rentas de los hogares, especialmente los de ingresos más bajos, queden estranguladas para hacer frente a sus compromisos de crédito hipotecario**. Una situación que ha llevado al Banco de España a advertir del creciente riesgo crediticio al que se enfrenta nuestra economía.

G6 - Carga hipotecaria soportada por el quintil inferior de renta



Fuente: SEC de UGT a partir de *OECD Affordable Housing Database*.

La advertencia resulta especialmente pertinente si tenemos en cuenta la **presión financiera** que la carga hipotecaria supone para los hogares más pobres. El Gráfico 6

recoge un indicador del coste relativo de la hipoteca ajustado por la renta de los hogares más pobres y en él puede apreciarse como ya en 2020, en un análisis realizado para un conjunto representativo de países de la OCDE, **España era el lugar en el que los hogares pobres soportan una carga financiera mayor en caso de firmar un contrato hipotecario, solo por detrás de EEUU e Italia.**

T1 – Ejemplos de programas de alivio de la presión hipotecaria en la OCDE

PAÍS	NOMBRE DE LA MEDIDA	TIPO DE AYUDA
Australia	Préstamo de desgravación hipotecaria (<i>Mortgage relief loan</i>)	Préstamo libre de intereses para cubrir pagos hipotecarios
Bélgica	Seguro de vivienda garantizada (<i>Verzekering Gewaarborgd Wonen</i>)	Ayuda monetaria para cubrir pagos hipotecarios
Irlanda	Código de conducta para impagos hipotecarios (<i>Code of Conduct for Mortgage Arrears</i>)	Programa de hipoteca a alquiler
Italia	Fondo de solidaridad para la suspensión de los préstamos de hogar (<i>Fondo di solidarietà per la sospensione delle rate mutui prima casa</i>)	Aplazamiento temporal de los pagos hipotecarios
Japón	Medidas especiales para la modificación de los métodos de pago de la Agencia de Financiación de Vivienda de Japón	Modificación de las condiciones crediticias
Nueva Zelanda	Suplemento de alojamiento para propietarios de viviendas (<i>Accommodation supplement for homeowners</i>)	Ayuda monetaria para cubrir pagos hipotecarios
Noruega	Préstamo inicial - Opción de refinanciación	Préstamo favorable para la refinanciación de la hipoteca
Reino Unido	Apoyo para los intereses hipotecarios (<i>Support for Mortgage Interest</i>)	Préstamo con intereses

Fuente: SEC de UGT a partir de OECD Affordable Housing Database

En suma, cabe señalar que hasta un 14,7% de las personas que integran el quintil de renta más pobre se hacen cargo de una vivienda con hipoteca, 4,6 puntos más que la media de la OCDE. Así, **estos datos resultan preocupantes, pues las condiciones financieras y el coste general de la vida se han endurecido notablemente este 2022.**

Para afrontar estas circunstancias, **en muchas economías avanzadas existen programas de alivio de la presión hipotecaria que están dirigidos a hogares con dificultades financieras** (Tabla 1). Estos programas son diversos en su alcance y modalidad. A menudo se basan en transferencias monetarias, en ocasiones implican algún tipo de reestructuración crediticia y algunos de ellos implican la implementación de líneas de crédito en condiciones ventajosas.

Es sabido que la caída o ralentización de la actividad económica, el descenso de los salarios reales o la subida de los tipos de interés del mercado hipotecario pueden afectar negativamente a la liquidez de los propietarios para hacer frente a los pagos hipotecarios. **Este es, exactamente, el caso actual en nuestro país.** Y por ello deben garantizarse **líneas extraordinarias de liquidez que eviten la acumulación de casos de insolvencia y reduzcan el riesgo de que se produzcan peligrosas espirales de impagos.**

Garantizar el acceso a la vivienda: creación de un Fondo de protección frente al aumento excesivo del coste hipotecario

El análisis del apartado anterior pone de manifiesto la necesidad de incorporar nuevas medidas de protección del acceso a la vivienda para paliar el impacto del aumento de los precios y de los tipos de interés, como parte de un reforzamiento del llamado *escudo social* que se ha venido implementando, con buenos resultados, desde el inicio de la pandemia, y que sigue siendo imprescindible. Además, las actuaciones excepcionales en este ámbito deben ser coherentes con la mejora estructural que se precisa en nuestro país para garantizar el derecho efectivo al acceso a una vivienda digna, que actualmente no se cumple, teniendo en cuenta las mejores prácticas implementadas en algunos países.

Necesitamos un marco integral de acceso a la vivienda adecuado

Actualmente se encuentra en proceso de tramitación parlamentaria el **Proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda**, que acumula ya un gran retraso, y que debe configurar el marco legal definitivo de la política en esta materia, garantizando el acceso a la vivienda digna en condiciones adecuadas a todas las personas. UGT ha trasladado sus enmiendas al texto, de las cuales, por su relevancia a los efectos aquí abordados, caben destacar las que se refieren a dos líneas de actuación básicas:

- **Ampliar el parque público de viviendas.** Desde UGT estamos convencidos de la importancia de que el parque público de vivienda tenga una dimensión relevante para que tenga capacidad de incidencia sobre el precio y las condiciones que determina el mercado de la vivienda. Por ello, es necesario ampliar los recursos

destinados a este fin, con el objetivo de alcanzar, como mínimo, el 2% del presupuesto estatal. En este sentido, es preciso:

- Incrementar la construcción de nuevas viviendas de protección oficial, con carácter permanente y no descalificable.
 - Ceder para este fin todas las viviendas de propiedad pública y las pertenecientes a entidades con participación y/o control público, como la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB).
 - Destinar una parte de los 70.500 millones en préstamos de los Fondos *NextGenEU* para impulsar este parque de vivienda a precio asequible, devolviendo con las rentas de alquiler los préstamos sin coste público ni déficit público.
- **Prohibir los desahucios sin alternativa habitacional en personas en situación de vulnerabilidad.** Es una demanda que desde el sindicato llevamos reclamando mucho tiempo y que, a expensas de que se incorpore con carácter permanente en la futura Ley de Vivienda, debe aplicarse de forma inmediata, pues, de lo contrario, seguiremos vulnerando la carta de DDHH.

Propuesta de un Fondo de protección frente al aumento excesivo del coste hipotecario

En el contexto actual de urgencia, y en espera de que se apruebe definitivamente la Ley de Vivienda, **desde UGT proponemos la creación de un fondo presupuestario estatal para ayudar a las personas y hogares que estén pagando una hipoteca y vayan a ver cómo su coste se eleva de manera extraordinaria y excesiva en su próxima renovación, como consecuencia del aumento de los tipos de referencia establecidos por el Banco Central Europeo.**

Entendemos que, inscrita en el marco general de apoyo a la vivienda pública y de alquiler que hemos definido antes, y **acompañada de la extensión de las medidas antidesahucios y de aplazamiento del pago del alquiler -al menos hasta que entre en vigor la Ley Estatal de Vivienda-**, se trata de una actuación necesaria para **evitar un sobre coste excesivo para muchas familias** que podría acelerar el declive de la actividad económica y provocar un nuevo auge de las situaciones de pobreza y exclusión social.

Objetivo

Financiar el sobre coste derivado de las subidas de los tipos de interés para evitar un endeudamiento excesivo e insostenible de los hogares españoles.

Beneficiarios

- **Persona con unos ingresos totales inferiores al salario medio en España** que, según el último dato publicado por el INE (2020), se sitúa en 1.797 euros mensuales brutos con 14 pagas, es decir, 25.165,51 euros al año⁵. El umbral de renta se incrementaría según una escala ajustada por el número de personas que componen la unidad de convivencia⁶.
- **Persona o unidad de convivencia en situación de vulnerabilidad social:** cuando existan personas dependientes, jubiladas de manera ordinaria (edad), víctimas de violencia de género o menores de edad a cargo.

Criterios de acceso

Para acceder a dicho fondo, aquellas personas que cumplan uno de los requisitos expuestos deberán acreditar, a su vez, que **el pago mensual de la hipoteca en vivienda habitual supere el 30% de los ingresos mensuales netos de la persona o unidad de convivencia**.

Cuantía de la ayuda

En las situaciones descritas de un umbral de endeudamiento excesivo, **el fondo estatal cubrirá, por medio de una prestación mensual, el sobre coste generado en caso de que el Euribor supere un valor de 1,5 puntos**.

Duración de la ayuda

La solicitud de la prestación tendría una **duración máxima de 12 meses, con posibilidad de prórroga en caso de que persistan los requisitos fijados**.

No obstante, dicha prestación precisa de cierta flexibilidad y adaptación, ya que la complejidad del escenario actual dibuja una coyuntura económica incierta (continuidad de la espiral inflacionista, nuevas subidas de tipos de interés, endurecimiento de las condiciones crediticias, etc.) y, por tanto, pudiera requerir una ampliación y/o mejora en las condiciones de acceso y cuantía a recibir.

Coste estimado

Con los criterios anteriores, y bajo un supuesto tipo de hipoteca⁷, **el impacto medio que la subida de los tipos de interés tendría en los hogares sería de 1.906 euros anuales, 159**

⁵ Encuesta de Estructura Salarial 2021, con datos de 2020 (INE).

⁶ En el siguiente enlace (INE) se puede encontrar una explicación sobre las escalas de equivalencia y la fórmula utilizada para aplicar la *escala OCDE modificada*:
[https://www.ine.es/DEFIne/es/concepto.htm?c=5228&op=30458#:~:text=Escala%20de%20equivalencia%20de%20la%20OCDE%20modificada%2C%20se%20calcula%20mediante,\(13%20a%C3%B1os%20y%20menos\).](https://www.ine.es/DEFIne/es/concepto.htm?c=5228&op=30458#:~:text=Escala%20de%20equivalencia%20de%20la%20OCDE%20modificada%2C%20se%20calcula%20mediante,(13%20a%C3%B1os%20y%20menos).)

⁷ Hipoteca de 200.000 euros de capital realizada en 2014, con un plazo de amortización de 25 años, con un diferencial del tipo final pagado de 1,2 puntos sobre el Euribor.

euros más al mes de cuota. Se estima que la medida pueda afectar a **cerca de 340.000 hipotecas** para viviendas principales con las condiciones descritas anteriormente, con lo que harían falta **650 millones de euros** para absorber la totalidad del sobrecoste generado en las familias.

Hay que recordar aquí que **el gobierno espera recaudar 1.500 millones de euros con el nuevo Impuesto a las Grandes Entidades Financieras** por sus incrementos extraordinarios en los beneficios, cantidad que será aún superior en unos 250 millones tras el anuncio de la subida de tipos del BCE, por lo que la dimensión del Fondo propuesto aquí sería cerca de un tercio de esa recaudación.

Medidas complementarias

La creación del *Fondo de protección frente al aumento excesivo del coste hipotecario* puede y debe complementarse y reforzarse a través del impulso de otras medidas que apunten en la misma dirección: evitar un endeudamiento excesivo y permanente de los hogares españoles por causas sobrevenidas, como es el incremento de tipos ligado a una situación de inflación extraordinaria.

En este sentido, resultaría muy positiva la **mejora en las condiciones de las líneas de crédito hipotecario existentes o por constituir** (refinanciación de la hipoteca, extensión de los plazos, exención temporal de la parte de capital del préstamo, etc.). El ICO (Instituto de Crédito Oficial) u otras entidades públicas de crédito podrían incentivar esta medida ejerciendo como sujeto avalista del sobrecoste generado en caso de que el Euribor ascienda por encima de 1,5 puntos.

Esta colección nace con la voluntad, bien de aportar soluciones o herramientas útiles para el mundo del trabajo, o bien de efectuar un análisis de no excesiva enjundia, pero si con el rigor y claridad que precisa el objeto de estudio. *Análisis y Contextos* pretende atender las necesidades de muy diversa índole –jurídica, económica, social, etc.– que pueden surgir en el ámbito del mundo social, siempre desde una perspectiva práctica a fin de servir a la mayoría

51.41%

UGT

