

Consecuencias del estallido de la burbuja inmobiliaria

320.000 familias deben al banco más de lo que valen ahora sus viviendas

El estallido de la burbuja inmobiliaria ha afectado a casi todos, empresas y hogares. Pero lo peor es para quienes compraron al final del boom y lograron una hipoteca por más del 80% del valor de tasación de la vivienda. Desde 2007, último año de subidas de precios de las casas, más de 300.000 familias deben al banco más dinero de lo que ahora valen sus pisos en el mercado.

Cinco Días - Madrid - 31/01/2011

En 2010 se cumplieron tres años consecutivos de descensos en los precios de las casas, el periodo más largo durante el cual se ha depreciado el ladrillo en la historia reciente de España. En términos acumulados, el Ministerio de Fomento acaba de publicar que la vivienda es hoy un 13,1% de media más barata que hace tres años, aunque en algunas zonas como Madrid esa pérdida de valor supera el 20%.

La depreciación de estos activos inmobiliarios y no tanto la subida de tipos de interés (que también) tiene consecuencias muy graves en determinados supuestos. Por ejemplo, para todos aquellos propietarios de vivienda que realizaron su compra a partir de 2007, si lograron que su banco o caja les prestara más del 80% del valor de tasación del inmueble; en estos momentos, pueden verse atrapados por una deuda que es superior al valor que obtendrían en el mercado si vendieran el activo, o sea la casa.

Mientras puedan seguir haciendo frente al pago de las cuotas hipotecarias, el desequilibrio es meramente nominal, pero el problema surge si necesitan vender la vivienda ante una situación de desempleo. Es lo que los expertos denominan patrimonio inmobiliario neto negativo o, dicho de otro modo, una situación de quiebra técnica, siempre y cuando el hogar que se vea en esa situación carezca de otros activos.

Cruce de datos

Pues bien, desde 2007 hasta 2009 podrían estar inmersos en esta situación (deudas pendientes más elevadas que el valor de los pisos) más de 300.000 titulares de préstamos hipotecarios. En concreto, se trata de 316.707 créditos, cifra obtenida gracias a los cálculos efectuados por CincoDías cruzando la información del INE sobre hipotecas nuevas firmadas desde 2007 y el porcentaje de esos créditos que supera el 80% del valor de tasación, que da a conocer trimestralmente el Banco de España. Ese nivel del 80% (conocido en inglés por el término *loan to value*) ha sido históricamente considerado por el supervisor como el límite que no debían rebasar las entidades salvo en casos excepcionales y con garantías adicionales para no ser consideradas como hipotecas de riesgo.

Y es que si algo ha enseñado esta crisis es el precio tan alto que pueden llegar a pagar las empresas y particulares que tengan un elevado nivel de endeudamiento. En anteriores recesiones el recurso al crédito podía mitigar la falta de ingresos, hoy por hoy eso es prácticamente imposible.

Durante la pasada etapa alcista del mercado inmobiliario (1997-2007), los hogares disfrutaron de una situación sin precedentes. Algunos expertos la denominaron la barra libre de la financiación. A la rebaja de los tipos de interés importada de la entrada de España en el euro se sumó el alargamiento de los plazos de amortización de los préstamos hipotecarios hasta 30, 40 y excepcionalmente 50 años. Y todo ello espoleado por una revalorización media de los inmuebles de casi el 12% anual durante 10 ejercicios consecutivos.

A esa coyuntura se le unía una situación económica boyante con tasas de paro desconocidas y pleno empleo masculino en numerosas provincias, por lo que era muy fácil lograr crédito para la compra de casa y para casi cualquier cosa, si se aportaba un inmueble como respaldo.

Menos consumo

Por ello, el hecho de que en la actualidad el valor o saldo vivo de cientos de miles de créditos hipotecarios

supere al precio que obtendría el activo hipotecado en el mercado no solo tiene incidencias para quienes se queden sin trabajo y para poder hacer frente a la deuda tengan que acabar vendiendo su casa.

Además, limita la práctica a la que se apuntaron en el pasado reciente no pocos hogares. En lugar de contratar préstamos al consumo para la compra de coche, electrodomésticos o cualquier otra clase de bienes, optaban por ampliar el capital de sus hipotecas o suscribir una nueva gracias a la constante y en apariencia eterna revalorización de las viviendas.

De ese modo, ahorran en los tipos de interés, ya que los que aplican los créditos personales son significativamente más caros que los hipotecarios. Las últimas cifras publicadas también por el Banco de España aseguran que aproximadamente el 11% del crédito con garantía hipotecaria que se firma en España en la actualidad es para cualquier compra menos la de casa.

Así, al no tener margen para seguir ampliando el capital de la hipoteca, muchos hogares pospondrán algunas de sus decisiones de compra. Más malas noticias para la economía española, tan dependiente del consumo privado, ya que esta situación a corto plazo no tiene visos de mejorar. Los principales expertos no auguran alzas de precios hasta dentro de al menos dos años y los hay que van más lejos. El Instituto Juan de Mariana acaba de asegurar que los inmuebles deberían depreciarse otro 24% adicional para borrar cualquier rastro de la burbuja y no lastrar la recuperación. Si eso se confirmara en los próximos años, muchos más préstamos entrarían en esa quiebra técnica. Frente a aquella etapa dorada en la que la hipoteca lo aguantaba casi todo, el cerrojazo actual al crédito. Los analistas recuerdan que se acabó aquello de que "las casas no bajan nunca". Sobre el futuro, ya lo dice el ministro José Blanco: "nada volverá a ser como antes".

Los datos

A la espera de conocer el detalle por entidades, tal y como exige el Banco de España, lo cierto es que saber cuántas hipotecas se firman con un valor de tasación por encima del 80% ha sido posible hace muy poco. La serie comienza a publicarse en 2004, en pleno boom, cuando ya arreciaba el debate sobre los riesgos del sobreendeudamiento. Estos préstamos llegaron a representar el 18% del total.

El stock provocará nuevas bajadas de precios en 2011

Entre 730.000 y un millón de casas. Esas son las cifras que manejan los distintos estudios efectuados sobre a cuánto asciende el excedente de viviendas que existe en la actualidad sin vender ni alquilar. Con semejante exceso de oferta y una demanda deprimida por la desfavorable coyuntura económica y las dificultades que persisten en el acceso al crédito, los pocos expertos que se atreven a hacer un pronóstico coinciden: "las rebajas de precios de los pisos y las ventas en mínimos van para rato". En concreto, para este año algunas entidades aseguran que los precios de la vivienda podrían registrar descensos que se situarán entre el 10% y el 15%, lo que convierte al mercado inmobiliario español "en el menos atractivo de Europa junto al de Irlanda", según estima la agencia de calificación crediticia Fitch Ratings. La calificadora de riesgos justifica sus pronósticos en el impacto que tendrá sobre los precios el stock, dentro del cual destaca el creciente número de viviendas procedentes de embargos puestas a la venta por los bancos. Esto provocará que las hipotecas firmadas en 2010 por encima del 80% del valor de tasación del inmueble (67.328 hasta noviembre) puedan verse a finales de este año en la misma circunstancia que las más de 300.000 suscritas desde 2007. Fitch destaca la división existente en Europa entre las economías del norte y el sur, donde augura un débil crecimiento para España en 2011 (del 0,5%), lo que mantendrá elevado el paro. Y ya lo dicen promotores y consultores: "Sin empleo, la demanda inmobiliaria no volverá a despegar".