

**EL** desempleo y las hipotecas están poniendo en una difícil situación económica a muchos españoles que se plantean qué hacer. ¿Vender el piso y mudarse a otro más barato? El mercado de la vivienda está parado. Una alternativa viable es la renegociación de la hipoteca con el banco o mediante la línea ICO (Instituto de Crédito Oficial) puesta en marcha por el Gobierno.



## ¿QUÉ HACER CON LA HIPOTECA?

El préstamo hipotecario es el que menos impagados tiene, porque los hipotecados hacen lo indecible para hacerle frente.

### PEDRO MARÍA FERNÁNDEZ

**H**ASTA hace año y medio, los españoles vivíamos una especie de fiesta eterna. Los restaurantes y hoteles estaban llenos todos los fines de semana. Entre 2004 y 2007, cada año se matri- culaban un millón y medio de automóviles. Esta euforia también

se extendió al bien más caro al que accede una familia: la vivienda. En 2006 se alcanzó la cima en la construcción de viviendas: los colegios de arquitectos visaron unas 890.000. Con los tipos de interés por los suelos, gracias al Banco Central Europeo, y un mercado laboral que requería cientos de miles de trabajadores para seguir

abasteciendo los sectores punteros de la economía, mucha gente se animaba a comprar una casa para vivir en ella o para revenderla. No importaba que los precios de la vivienda se hubieran disparado, porque los bancos aprobaban hipotecas y éstas se podían pagar hasta en cuarenta años, con lo que las cuotas eran bajas.

## La banca vuelve a vender pisos

**E**N la anterior crisis económica, a principios de los noventa, la banca se quedó con miles de propiedades inmobiliarias como garantía de los préstamos impagados. La solución del sector fue la constitución de sociedades inmobiliarias para el mantenimiento y venta de esos inmuebles. Quince años después, la historia se repite. Santander, BBVA, Popular, Banesto, Sabadell, Caja Madrid y La Caixa -respectivamente- han creado, reactivado o potenciado las sociedades Altamira, Anida, Aliseda, Promodomus, Solvia, Cismisa o Servihábitat, para dar salida a las viviendas que tienen en su balance.

La razón de este comportamiento es contable. Por cada crédito en mora (impagado), el banco tiene que provisionar el fallido, pero si se queda con el activo, no hay mora, aunque el Banco de España obliga a provisionar un 10 por ciento del valor de la vivienda en concepto de gastos de venta. Por eso, las entidades financieras prefieren quedarse con las viviendas y tratar de venderlas en vez de ejecutar el crédito. Así, el Banco Santander tuvo en 2008 en su balance activos inmobiliarios -no sólo viviendas- por valor de casi 2.700 millones de euros. Popular declaró 1.500 millones y Banesto, algo más de 1.100 millones.

Pero, como enseña la Biblia, a los siete años de vacas gordas siguen otros tantos de vacas flacas. Las burbujas fueron estallando una tras otra: la financiera, la bursátil, la “del ladrillo”...; y mucha gente empezó a perder el empleo. Sin embargo, lo que no se pierde es la hipoteca, que queda como un tatuaje que sólo se borra con el abono del último plazo.

Cuando se derrumbó el tenderete de las *subprime* de Estados Unidos, el gobierno aseguró que en España no existía ese producto financiero, lo que es cierto (ver Escritura Pública 51). Pero, si por hipotecas “de baja calidad” o “tóxicas” entendemos aquellas que se han concedido de manera negligente, las hay por cientos de miles. Entre 2005 y 2007,

### Evolución del euríbor

|           |        |
|-----------|--------|
| Mar. 2008 | 4,590% |
| Abr. 2008 | 4,820% |
| May. 2008 | 4,994% |
| Jun. 2008 | 5,361% |
| Jul. 2008 | 5,393% |
| Ago. 2008 | 5,323% |
| Sep. 2008 | 5,384% |
| Oct. 2008 | 5,248% |
| Nov. 2008 | 4,350% |
| Dic. 2008 | 3,452% |
| Ene. 2009 | 2,622% |
| Feb. 2009 | 2,135% |
| Mar. 2009 | 1,909% |

Fuente: Asociación Hipotecaria Española

el sistema financiero español enloqueció, porque concedió hipotecas por encima de los depósitos: una aberración, según los manuales de economía.

### Pisos embargados.

El periodista Carlos Salas cuenta en su libro “La crisis explicada a sus víctimas” el caso de un matrimonio de Cataluña al que la burbuja inmobiliaria ha arruinado. Blas y Ruth habían comprado un piso en enero de 2007 por 322.000 euros. Tras abonar la cantidad inicial y pagar quince mensualidades, todavía debían 265.000 euros y, al ver que la hipoteca subía de mes en mes, decidieron regalarlo, aunque el nuevo dueño debería liberarles de una deuda de 265.000 euros pagadera en 34 años.

“La letra mensual les había subido de 1.275 euros a 1.500 euros, una cantidad que excedía sus posibilidades porque, para colmo de males, el negocio de Blas no iba muy bien. En el banco les dijeron que la hipoteca no les iba a salir por más de 900 euros, pero poco después de firmar los documentos del banco se vieron pagando un 30 por ciento más. Los ingresos de Blas habían caído un 80 por ciento de un año para otro, de modo que cuando la hipoteca ascendió a 1.500 euros ya había sobrepasado el límite que podían afrontar. Preferían vivir de alquiler, como siempre habían vivido”, apunta Salas en su libro.

En cajas de ahorros y bancos saben por experiencia que el préstamo hipotecario es el que menos impagados tiene, porque los hipotecados hacen lo indecible para pagarlo. Éstos venderán el coche, buscarán un segundo trabajo, suprimirán las vacaciones, pedirán dinero a los familiares... con tal de no quedarse sin la casa. Pero, con cerca de cuatro millones de parados según los registros oficiales y una recesión recién comenzada, la obtención de más dinero por parte de los endeudados es cada vez más difícil. La mora está subiendo: un número creciente de prestatarios no puede abonar los plazos de un crédito y los prestamistas acuden con más frecuencia a la ejecución judicial para cobrarse los créditos con las garantías aportadas. El Consejo General del Poder Judicial afirma que las ejecuciones hipotecarias ascendieron en 2008 a 58.686; y calcula que en 2009 habrá más de 76.000 embargos relacionados con el sector inmobiliario.

**Aplazamiento del pago.** Con tal de no quedarse con los pisos o no aumentar los impagados, los mis-

El Consejo del Poder Judicial calcula que en este año los juzgados ejecutarán más de 76.000 embargos



La mora está subiendo: un número creciente de prestatarios no puede abonar los plazos de un crédito.

## Embargos presentados ante los Juzgados

|                    | Total 2007 | Total 2008 | Diferencia % |
|--------------------|------------|------------|--------------|
| Andalucía          | 4.595      | 11.458     | 149,4        |
| Aragón             | 545        | 1.254      | 130,1        |
| Asturias           | 546        | 756        | 38,5         |
| Baleares           | 723        | 1.754      | 142,6        |
| Canarias           | 1.436      | 3.216      | 124,0        |
| Cantabria          | 275        | 561        | 104,0        |
| Castilla-León      | 888        | 1.876      | 111,3        |
| Castilla-La Mancha | 1.235      | 2.845      | 130,4        |
| Cataluña           | 4.538      | 11.240     | 147,7        |
| Extremadura        | 361        | 723        | 100,3        |
| Galicia            | 701        | 1.369      | 95,3         |
| La Rioja           | 154        | 391        | 153,9        |
| Madrid             | 2.80       | 6.501      | 132,0        |
| Murcia             | 1.013      | 2.715      | 168,0        |
| Navarra            | 178        | 451        | 153,4        |
| País Vasco         | 584        | 985        | 68,7         |
| Valencia           | 5.369      | 10.591     | 97,3         |
| Total              | 25.943     | 58.686     | 126,2        |

Fuente: Consejo General del Poder Judicial

la obligación de pago del 50 por ciento del importe de las cuotas hipotecarias del período comprendido entre el 1 de marzo de 2009 y el 28 de febrero de 2011, con un máximo de 500 euros mensuales, a favor de determinadas personas que sean titulares de una hipoteca constituida para la adquisición de su vivienda habitual. La hipoteca tiene que haberse suscrito antes del 1 de septiembre de 2008, por un importe igual o inferior a 170.000 euros y que no se halle en mora. Los clientes pueden acceder a créditos hasta un importe de 12.000 euros y los plazos de amortización comenza-

rán en marzo de 2012 y podrán ser de hasta 15 años. La aprobación de la solicitud de los clientes depende de los bancos y las cajas, porque, como dijo Pedro Solbes en su momento, "se trata de contratos privados".

Pero quienes se acojan a este plan deben saber que tendrán que pagar nuevos intereses por la cantidad aplazada, así como devolver ésta. La deuda no desaparece, sino que se pospone y alarga. La Asociación Hipotecaria Española (AHE) subraya que el aplazamiento implica un alargamiento del ritmo de devolución del capital y un incremento del coste financiero total. Por tanto, aconseja al prestatario que, antes de decidirse, pregunte por los efectos en su crédito.

¿Qué solución se puede ofrecer a las personas que se encuentran en una situación tan desesperada como la descrita? Quizá tratar de vender el piso para mudarse a otro más barato o negociar una prórroga del crédito...

## JUAN E. IRANZO

### La hipoteca de los parados



EN la actualidad estamos viviendo unos momentos muy complicados por la grave crisis en la que nos hemos visto inmersos. España ha entrado en recesión, tras haber disfrutado varios años de fuerte crecimiento económico. Pero la caída del sector inmobiliario, sumada a la contracción del consumo, ha hecho que la economía española sufra una gran crisis económica, que nos ha llevado a la destrucción de cerca de cuatro millones de empleos.

Esta crisis está afectando a todos los sectores de la economía española, causada fundamentalmente por el descenso del consumo de los españoles. El elevado endeudamiento de los hogares, unido a los altos tipos de interés, así como el encarecimiento de los productos básicos durante la primera mitad del pasado año, se ha traducido en una importante contracción de la demanda interior, provocando una recesión en nuestro Producto Interior Bruto.

**“Mientras siguen llegando lentamente las ayudas del Gobierno, las familias van a tener que conformarse con el alivio de la bajada imparable del euríbor”**

Según los analistas, España llegará a tener más de 3,7 millones de parados en el presente año, los cuales no contarán con los recursos suficientes como para hacer frente a las elevadas hipotecas que tienen que asumir. Este hecho ha repercutido en el sector bancario que ha notado cómo en poco tiempo, ha aumentado la morosidad entre sus clientes, los cuales tienen serias dificultades para pagar sus recibos mensualmente.

Ésta es la razón por la que el Gobierno, a través del Instituto de Crédito Oficial, puso en funcionamiento la línea de financiación

para hacer frente al pago hipotecario, que cuenta con una dotación máxima de 6.000 millones de euros. Las personas que pueden acceder a este tipo de ayuda son desempleados, que hubiesen constituido su hipoteca antes del 1 de septiembre de 2008.

Otra de las condiciones de obligado cumplimiento para acceder a la financiación del ICO es que el importe sea igual o inferior a 170.000 euros y que el solicitante no se encuentre en situación de mora. Así, estas personas podrán aplazar el 50 por ciento del crédito hipotecario, mensualmente, siempre y cuando el importe no sea superior a los 500 euros. Por ello, en esta situación de crisis, en la que la morosidad crece diariamente, varias entidades de crédito han mostrado su interés por colaborar con el ICO en la gestión de esta línea hipotecaria.

Pero, pasado el primer mes de la moratoria hipotecaria, se ha de señalar que sólo se han concedido 5,12 millones de euros de los 6.000 millones disponibles. Una cantidad mínima que sólo ha representado un 0,085 por ciento del total. Esto nos demuestra el lento ritmo que lleva la solicitud y posterior concesión de esta ayuda del Gobierno para los desempleados (sólo 563 familias han podido formalizar el aplazamiento de su préstamo hipotecario). La explicación es que las restricciones y las condiciones

impuestas a estas ayudas son tan limitativas que la gran parte de los potenciales beneficiarios se ven excluidos de ellos.

De esta forma, mientras siguen llegando lentamente las ayudas del Gobierno,

las familias españolas van a tener que conformarse con el alivio, que notarán en los próximos meses, de la bajada continuada e imparable del índice de referencia hipotecario, el euríbor. Esta situación se ha visto animada por la bajada de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo, lo que permitirá a las familias recuperar su mayor poder adquisitivo.

Juan E. Iranzo es Director General del Instituto de Estudios Económicos

## ¿Y los depósitos bancarios?

LA bajada de los tipos de interés oficiales y, por tanto, del euríbor, beneficia a los ciudadanos que han contratado un préstamo, pero perjudica a quienes llevan pasivo al banco. En la segunda mitad del año pasado, a medida que la crisis financiera internacional crecía, grandes entidades quebraban y se cerraban los mercados de crédito, los bancos y las cajas se volcaron en la captación de fondos de los particulares para aumentar su liquidez mediante ofertas para los depósitos con altas rentabilidades, por encima del cuatro por ciento en función del plazo y de la cantidad.

Una vez que los estados han garantizado los depósitos, inyectado fondos extra al sistema y bajado los tipos de interés oficiales, la necesidad de los bancos por este pasivo es mucho menor. El volumen de nuevos depósitos a plazo contratados en 2008 ascendió a 612.518 millones de euros y de esta cifra 556.632 millones fueron depósitos de hasta un año de plazo que deben renovarse a lo largo de 2009.

Con los tipos de interés en el 1,25 por ciento actual, la banca carece de margen para repetir las excelentes ofertas del año pasado. ¿Dónde llevar el dinero (quien lo tenga) en este momento? ¿A la Bolsa?, ¿al ladrillo?, ¿O es mejor dejarlo quieto hasta que pase el temporal?

mos directores de sucursal ahora negocian con los "entrampados" sus aplazamientos de hipotecas. Una de las medidas del Gobierno para amortiguar los efectos de la crisis ha sido la apertura de una línea de crédito en el ICO, dotada

con un máximo de 6.000 millones, para dar un respiro a los parados que eran trabajadores por cuenta propia o ajena y a los viudos que no pueden pagar la hipoteca.

La línea tiene como objetivo el aplazamiento temporal y parcial en

El aplazamiento del pago de la hipoteca con la línea ICO depende de la aprobación por cada banco