



En ocasiones, la banca refinancia los créditos que no se pueden pagar para salir del paso. / ENRIQUE CALVO (REUTERS)

El hipotecado no es el moroso (pero está al límite)

La deuda con las entidades bancarias se dispara al nivel máximo en dos décadas por las inmobiliarias ● Los hogares, pese al altísimo paro, siguen pagando presionados por la dura legislación

LUIS DONCEL

En *The Company Men*, una película estadounidense estrenada el año pasado, Ben Affleck interpretaba a un ejecutivo que juega al golf, conduce un buen coche y vive en una lujosa mansión. Pero todo esto se viene abajo de un día para otro cuando se queda sin trabajo. Entre otros cambios, el protagonista deja de pagar la casa donde vivía y al poco tiempo él y su familia se mudan a la de sus padres. Esta facilidad para interrumpir el abono de la hipoteca que es habitual en series y películas estadounidenses es impensable en la mayoría de países europeos. Como en España, donde la vivienda es lo último que un ciudadano deja de pagar. Por eso, pese a que la morosidad se ha disparado en los últimos años hasta convertirse en el gran problema del sector financiero, las tasas de impago de las familias se mantienen en porcentajes muy bajos.

El volumen del crédito moroso se ha multiplicado por 13 desde el inicio de la crisis, pero solo un 2,7% del dinero prestado para la compra de vivienda está clasificado como dudoso. Este porcentaje, en cambio, roza el 20% en el caso de las inmobiliarias. Pese a que el volumen de crédito concedido a particulares para comprar la vivienda duplica el que recibieron las empresas inmobiliarias, los impagos de estas superan los 57.000 millones de euros, tres veces superior al que suman todas las familias.

Son las compañías, especialmente las dedicadas a la construcción y promoción de viviendas, las principales responsables de un agujero que amenaza con hacerse más y más grande en los próximos meses. La tasa de morosidad general trepó en noviembre hasta el 7,5%, pero los expertos no dudan de que este año alcanzará el 8%, un nivel similar al registrado a principios de los noventa.

“La morosidad de los hogares siempre ha sido muy inferior a la de las empresas, porque la legislación española trata con mucha dureza las insolvencias personales. Pese a ello ha crecido mucho en los últimos tiempos, y es de esperar que lo haga más próximamente, cuando los mecanismos que la han contenido hasta ahora —subsídios por desempleo, ahorros que van desapareciendo o la solidaridad dentro de las familias— van extinguiéndose poco a poco. Los bancos no han reflejado aún estas pérdidas en sus balances, pero son perfectamente conscientes de que esto va a pasar”, señala Vicente Cuñat, profesor de Finanzas de la London School of Economics. Un estadounidense que observa cómo su casa está perdiendo valor tiene un incentivo para ir a su banco, dejar las llaves en un mostrador y decir que se niega a seguir pagando por una vivienda que vale menos que la deuda que contraja para comprarla.

En España es cada vez mayor la demanda social de que se pueda hacer lo mismo —es decir, que se regule la figura jurídica de la

La demanda para que se regule la dación en pago es cada vez mayor

Muchas cajas y bancos prefieren refinanciar los préstamos

dación en pago; y que se haga con efectos retroactivos para beneficiar a las familias que están pendientes de un proceso de desahucio—. Pero tanto el Gobierno actual del PP como el anterior socialista se niegan, con el argumento

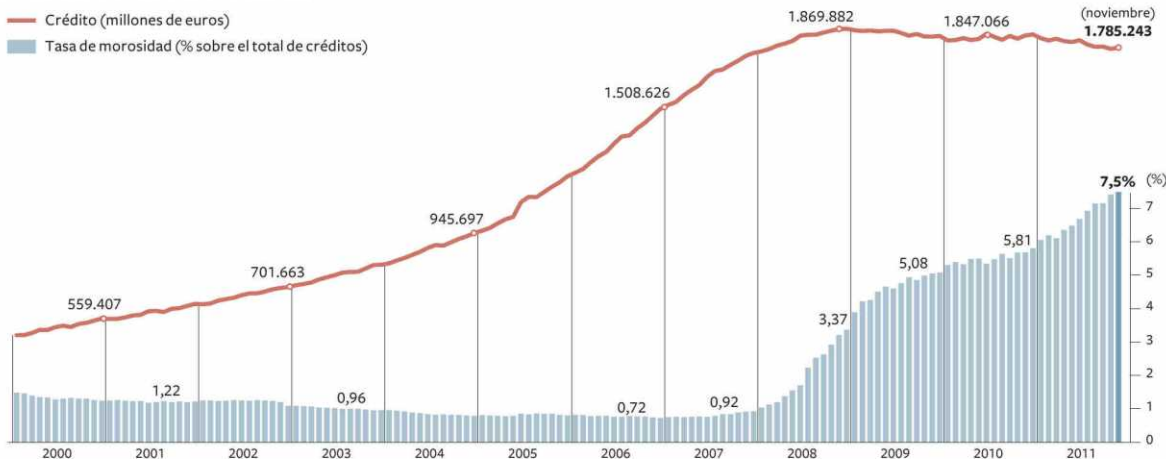
de que esa decisión encarecería los préstamos y cajas concedieran a partir de ahora. El resultado es que los incentivos para interrumpir el pago de la vivienda son aquí inexistentes. Pero la legislación por sí sola no explica por qué la inmensa mayoría de una sociedad que soporta una tasa de paro del 21,5% continúa cumpliendo religiosamente con sus obligaciones hacia el banco. Las facilidades que las entidades financieras han dado en los últimos años a las familias en apuros económicos también contribuyen a esta baja morosidad.

Es la famosa patada hacia adelante: muchos bancos y cajas prefieren refinanciar préstamos que ahora no pueden ser devueltos con la esperanza de que la situación económica mejore en un futuro cercano. El problema es que las entidades iniciaron esta política al principio de la crisis y cuatro años más tarde no se atisba la luz al final del túnel.

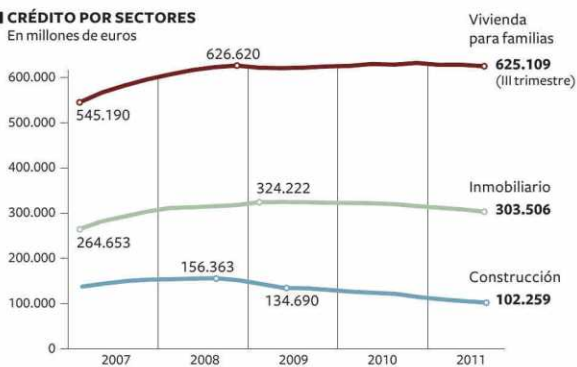
Las entidades financieras sacan pecho ante lo que consideran una fortaleza de su modelo de negocio: es cierto que la morosidad de particulares por créditos destinados a la compra de un piso se ha más que multiplicado por cuatro desde 2007, pero también lo es que continúa en tasas comparativamente bajas. “Nos hemos centrado en la banca comercial y no en la de inversión. El nuestro es un modelo que se ha demostrado válido y con futuro. La banca española tiene por delante el reto de sanearse; pero es que en otros países, además de sanearse, el sector



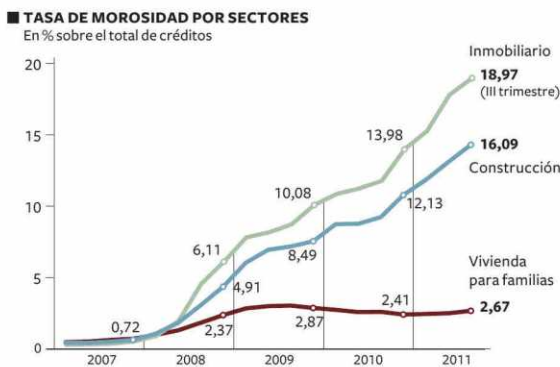
Evolución de la morosidad



CRÉDITO POR SECTORES
 En millones de euros



TASA DE MOROSIDAD POR SECTORES
 En % sobre el total de créditos



Fuente: Banco de España.

EL PAÍS

también tiene que pensar cómo cambia de modelo”, aseguran fuentes de la Asociación Española de la Banca (AEB).

La portavoz de la patronal del sector insiste en que la banca comercial obliga a las entidades a disponer de una extensa red de oficinas y a evaluar operaciones de escaso tamaño y rendimiento, pero que a la vez la crisis ha demostrado que este es

un modelo de negocio funcional, sigue siendo válido.

El reverso de esta visión optimista son los más de 74.000 millones de euros que las entidades tienen clasificados como crédito moroso concedido a las empresas inmobiliarias y constructoras, cantidad que se vería incrementada sustancialmente si se incluyeran las ejecuciones hipotecarias que se han producido en los últimos

años. Y también los 17.700 millones que pidieron las familias para comprar un techo y que ahora no pueden devolver. Si se suman todos los sectores, la cifra total de morosidad que arrastran las entidades roza los 134.000 millones. Cuando se le pregunta cuándo creen que empezarán a remitir estas cifras, los responsables de la AEB se niegan a poner plazos y solo responden que la morosidad

caerá cuando la actividad económica retome el vuelo.

Pero la situación puede ser aún peor de lo que dan a entender estos datos. Porque el agujero de los bancos no se reduce a las cantidades que denominan como crédito dudoso, sino que hay que añadir cerca de 65.000 millones clasificados como subestándar, es decir, que tienen un alto riesgo de impago por el sector del que pro-

ceden, pero que todavía están al corriente del pago. Algunos expertos mencionan la cifra de 200.000 millones como la cota de impagos que se puede alcanzar en un futuro próximo.

“La mayoría de viviendas que acumula la banca al final se podrán vender mejor o peor. Pero el gran agujero negro del sector es el suelo, que no se puede hacer líquido. El ministro Luis de Guindos ya ha dicho que la recapitalización del sector financiero rondaría los 50.000 millones de euros. Al margen de que esa cifra sea una estimación más o menos ajustada, tengo claro que ese dinero al final va a salir del contribuyente”, asegura el catedrático de la Universidad Pompeu Fabra José García Montalvo.

Las familias han aguantado el golpe hasta ahora, pero no es seguro que puedan seguir haciéndolo mucho tiempo. Si antes de la

Los financieros admiten que tienen que sanearse pero defienden el modelo

Las compañías de la construcción son responsables de parte del agujero

crisis su tasa de morosidad era inferior al 1% ahora ha llegado al 2,7% y no para de crecer. Los recientes augurios del Fondo Monetario Internacional y del Banco de España de que este año la economía sufrirá un fuerte retroceso no hacen sino echar más leña al fuego. La fiereza de esta crisis amenaza con dejar pequeña a la que vivió el sector financiero a principios de los noventa.