

TRIBUNA

Huevos en una sola cesta

JOSÉ GARCÍA-MONTALVO

Altos ejecutivos tan importantes como Kenneth Lay, ex presidente de Enron, y Ted Turner nunca entendieron bien el famoso principio financiero de no poner todos los huevos en la misma cesta. Lay tenía el 90% de su riqueza invertida en acciones de Enron y despreció hasta tal punto dicho principio que cuando las acciones caían en picado, y dado que había comprado muchas de ellas endeudándose, utilizó a menudo otros activos (propiedades inmobiliarias) como colateral de los préstamos solicitados. Al revés de lo que pareció en un principio, Lay no vendió sus acciones antes del hundimiento, las mantuvo y sólo vendió algunas obligado por la necesidad de poner más colateral para hacer frente a unos préstamos que tenían mayor valor que los activos en los que estaba invertido el dinero. El resultado de esta nefasta gestión de su patrimonio es que de los 338 millones de dólares que K.Lay tenía en diciembre del 2000 le quedaban sólo 3,77 millones dos años después. Ted Turner reconoció recientemente que había pasado de 7.000 millones de dólares a "varios cientos", admitiendo haber cometido el error de poner todos sus huevos en la misma cesta.

Volvamos a España y pongamos un ejemplo. Un joven quiere independizarse y, para ello, piensa comprar un piso. Las razones son una tradición aquí muy arraigada (el 86% de los españoles son propietarios de la vivienda que habitan y estar de alquiler es como un estigma) y la creencia popular de que "el precio de la vivienda no puede bajar". Otra creencia, o falacia popular, señala que "con el precio del alquiler pago la hipoteca y al final la vivienda es mía". Por ello, un sujeto sin casi patrimonio, y con una renta en principio baja, se endeuda enormemente (en muchos casos hasta el límite de la hipoteca que puede pagar con su sueldo, como señala el Banco de España, que no para de alertar sobre el enorme crecimiento del endeudamiento de las familias). Ha puesto todos los huevos en la misma cesta: su vivienda.

Desde un punto de vista financiero, esta estrategia es extremadamente arriesgada y tiene poca lógica económica. Lay también pensó que las acciones de Enron no

¿Y SI EL PRECIO

de la vivienda

cayera en España

como ha sucedido

en otros países?

podían bajar, y que si bajaban luego se recuperarían. Pero, ¿y si el precio de la vivienda cayera como ha sucedido en otros países? Hace poco, Robert Shiller (el profesor de Yale que predijo la explosión de la burbuja financiera) señalaba en Davos que la explosión de la burbuja in-

mobiliaria tendrá consecuencias incluso peores que las sufridas a raíz del descalabro de las bolsas mundiales.

Si algo así sucediera, la inversión de nuestro joven sería su ruina segura pues la falta de diversificación de su cartera de activos (todo en vivienda), basada además en un elevado apalancamiento, le haría "quebrar" (deber más del valor de sus activos) casi con toda seguridad. Por ello hay que pensarlo dos veces, olvidarse de los dichos populares y aplicar los principios económicos básicos. La vivienda es parte de la riqueza de un familia y, por tanto, también está sujeta al principio de no poner todos los huevos en la misma cesta. Que con unos tipos de interés bajos podamos permitirnos pagar una hipoteca más alta no quiere decir que debemos hacerlo o que económicamente tenga sentido hacerlo. ●

JOSÉ GARCÍA-MONTALVO, profesor del departamento de Economía y Empresa de la Universitat Pompeu Fabra