

EN PORTADA



**José García Montaño**  
Catedrático de Economía de la UPF

“Deberíamos empezar a pensar en una solución para el próximo tsunami financiero, la morosidad de las familias con créditos hipotecarios, y, sobre todo, asumir la realidad y evitar tropezar dos veces con la misma piedra”

# TROPEZAR CON LA MISMA PIEDRA



El paro es hoy la gran amenaza para el pago de las hipotecas de las familias a los bancos

ANGEL NAVARRETE / BLOOMBERG

La rápida reacción de las autoridades de Estados Unidos ante la crisis financiera está dando sus frutos en la economía norteamericana y el Estado ya ha recuperado, en muchos casos con beneficios, las inyecciones de capital público en empresas y entidades financieras. En España, decidimos obviar la realidad y lanzarnos a una absurda orgía de fusiones de entidades financieras con el aparente objetivo de que no costara recursos públicos y con el supuesto contraefecto de que la crisis acabaría en poco tiempo. La realidad es que al final el coste de recursos públicos será muy significativo y, lo peor de todo, después de cuatro años todavía no se puede decir que el sector financiero español pueda cantar victoria. Las decisiones adoptadas durante el 2012 fueron muy importantes, aunque llegaron muy tar-

de. Para que no vuelva a suceder quizás deberíamos empezar a pensar en el siguiente problema: la morosidad de las familias con créditos hipotecarios. Hasta el momento, el argumento es que la tasa de morosidad del

## El determinante fundamental de la morosidad hipotecaria de las familias es la tasa de desempleo

minorista hipotecario es muy baja, pues la hipoteca “es lo último que se deja de pagar”. Pero el determinante fundamental de la morosidad hipotecaria de las familias es la tasa de desempleo y esta se encuentra ya por encima del escenario más pesimista del informe de Oliver y Wyman que era del 25% en el 2012, y no se espera que mejore como señalan

las últimas previsiones de la Unión Europea. Otro factor determinante de la mora, la caída del precio de la vivienda, también se ha situado cerca del peor escenario.

### EL CASO DE LOS PROMOTORES

La realidad es que está sucediendo algo similar a lo que pasó con los promotores. Recordemos que su tasa de morosidad se contuvo durante bastante tiempo a base de refinanciaciones. El informe de Oliver y Wyman indica que a finales del 2011 el 50% del crédito promotor estaba refinanciado. En alguna institución las refinanciaciones llegaban nada menos que al 79%.

En el caso de las familias, el proceso ya está en plena expansión. Según datos publicados recientemente, las refinanciaciones de hipotecas de particulares que no están en mora podrían representar alrededor del 30% de las refinanciaciones.

Además, los cálculos de Oliver y Wyman señalan que el elemento más importante para determinar la probabilidad de impago y la pérdida en caso de impago de hipotecas minoristas es la ratio préstamo-valor. La argumenta-

## En alguna institución las refinanciaciones del crédito promotor llegaban nada menos que al 79%

ción del informe de Oliver y Wyman es que en España las ratios préstamo-valor de tasación eran inferiores (62%) a otros países como Estados Unidos (80%) o Irlanda (100%). Por ese motivo sus estimaciones de pérdida esperada son menores.

Sin embargo, lo que sucede en el caso español es que la sobretasación es muy superior a la obser-

vada en otros países, como por ejemplo en Estados Unidos. Esto quiere decir que las ratios préstamo-valor son ficticiamente bajas en los datos oficiales.

¿Qué pasaría si estas ratios fueran similares a las de Estados Unidos o Irlanda como sucede si tomamos la ratio préstamo-precio de compra en España? Pues según el informe de Oliver y Wyman, la pérdida esperada estaría entre el 7,4% y el 8,9% en lugar del 5,5% que saldría con los datos oficiales. Teniendo en cuenta la elevada exposición del crédito bancario a las hipotecas de las familias (un 42%), esta diferencia tendría un impacto muy significativo.

### UN BANCO MALO PARA LAS FAMILIAS

Pero además del efecto sobre el sistema bancario está la situación de las familias que se enfrentan a este problema. Si queremos adelantarnos a esta dinámica, y pensamos que los bancos no pondrán tanto interés como el sector público en refinanciaciones exitosas, quizá sería conveniente empezar a pensar en un banco malo para las familias.

Esta no es una propuesta nueva. Durante la Gran Recesión, en Estados Unidos se puso en funcionamiento un banco público que fue denominado HOLC (Home Owners Loan Corporation) y cuyo objetivo era reestructurar los créditos hipotecarios de las familias bajando los tipos de interés, extendiendo la duración y haciendo quitas para favorecer que las familias pudieran seguir pagando los créditos hipotecarios.

En ese momento, la tasa de desempleo en Estados Unidos era del 25% (¿les suena?). Entre los años 1933 y 1936, HOLC compró alrededor de un millón de créditos hipotecarios de familias. Cerró en 1951 con beneficios para el sector público y después de haber ayudado a miles de familias a hacer frente a sus hipotecas.

En el caso español la combinación del banco malo de las familias y de la Sociedad de Gestión de Activos Inmobiliarios procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb) podría tener un potencial incluso superior. Algunas familias, a pesar de hacer reestructuraciones o quitas en HOLC, no pudieron pagar sus hipotecas.

En el caso español, la Sareb -conocida también como el banco malo- podría ofrecerles un alquiler social de alguna de sus viviendas. Dados los bajos precios de transferencia, incluso un alquiler modesto genera una rentabilidad razonable. Al tener ambas entidades participación pública, su nivel de coordinación podría ser grande.

Deberíamos empezar a pensar en una solución para el próximo tsunami financiero. Y, sobre todo, debemos asumir la realidad y evitar tropezar dos veces con la misma piedra.