

de esa ayuda fiscal por haber contribuido a echar más leña al fuego del mercado inmobiliario español. Además, al anunciar con más de un año y medio de antelación su retirada, pretendía reactivar el sector durante la segunda mitad de 2010. Parece que lo ha conseguido. Pero los expertos no están de acuerdo sobre la conveniencia de haber dado este paso en un momento de depresión.

“En una coyuntura como la actual, lo que hay que hacer es justamente lo contrario. Vamos hacia un periodo de estancamiento. El Gobierno está practicando la política del avestruz y esto nos va a salir caro, porque el próximo per-

**El precio en España ha caído un 13% desde el máximo. En EE UU, un 30%**

**“2010 es el año del espejismo. Y 2011 será el de la parada de la burra”**

judicado será el sistema financiero”, sostiene el profesor Bernardos. “Es verdad que habría sido mejor eliminar la deducción en 2005 o 2006. Pero mejor hacerlo tarde que nunca. Lo que debería instrumentar el Gobierno es alguna alternativa de apoyo al sector, como ayudas fiscales a la rehabilitación”, replica José Ignacio Navas Oloriz, notario y coordinador del Observatorio de la Vivienda.

En el sector puede el pánico a que 2011 siga el patrón de lo ocurrido en otras ocasiones tras la retirada de estímulos fiscales. Como sucedió en EE UU a partir del pasado mayo, cuando el fin de la ayuda pública de 8.000 dólares para comprar una casa provocó un desplome en las ventas inaudito y una recaída del mercado inmobiliario en la depresión. O en la industria española del automóvil, donde el agotamiento de los fondos del plan 2000E propició el peor julio del sector en 15 años. El temor es que duren poco las primeras alegrías que vive una industria que lleva tres años acumulando penalidades.

## La banca se aferra al mal menor

Las ejecuciones hipotecarias se han cuadruplicado en tres años, pero están muy lejos de los niveles de EE UU ● Las entidades prefieren renegociar a embargar

L. DONCEL  
Madrid

“Las intrigas y la forma de hacer negocios en el sector hipotecario en Estados Unidos serán recordadas como el gran fraude de principios del siglo XXI”. Así comenzaba el premio Nobel Joseph E. Stiglitz el capítulo de su libro *Caída libre* en el que desgrana la responsabilidad de estas entidades en el desencadenamiento de la crisis en 2007. Tras la concesión masiva de préstamos basura, el sector hipotecario americano vive una segunda oleada de escándalos. Estos días, los ciudadanos desayunan cada día con noticias sobre las irregularidades que han llevado a cabo las entidades financieras para desahuciar viviendas.

En España, las ejecuciones hipotecarias se han disparado. Mientras que en la primera mitad de 2007, cuando muy pocos habían oído la palabra *subprime*, los tribunales ejecutaron poco más de 11.000 hipotecas, en el primer trimestre de este año se han rozado las 52.000, según los datos del Consejo General del Poder Judicial. La situación es especialmente grave en Cataluña, La Rioja y Aragón, donde en tres años se han quintuplicado, o en Murcia, donde se multiplicaron por seis. Pese a este ascenso vertiginoso, aún son volúmenes mínimos en comparación con los más tres millones de estadounidenses morosos, según Morgan Stanley. El motivo es que las entidades españolas prefieren renegociar las condiciones del préstamo hasta el infinito y solo embargan si no les queda otra opción.

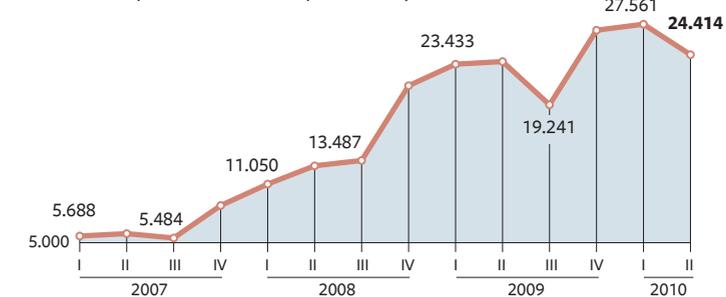
“Estamos refinanciando hipotecas a clientes sin garantías de que vayan a poder pagar. Retrasamos el problema y esperamos a ver si las circunstancias mejoran. Nos amoldamos a cada persona, porque su problema ahora es el nuestro”, asegura la empleada de un banco pequeño en una sucursal del centro de Madrid. La idea es hacer todo lo posible por no



Promoción de viviendas en un distrito del este de Madrid. /SANTI BURGOS

### Ejecuciones hipotecarias

Presentadas por los tribunales superiores de justicia



Fuente: CGPJ.

EL PAÍS

perder al cliente y no admitir que ese crédito va a ser fallido.

El notario José Ignacio Navas Oloriz reconoce que lo que está haciendo la banca es “dar una patada al bote para ganar tiempo y ver si la cosa mejora”. “El banco

no tienen ningún interés en convertirse en una inmobiliaria. Solo ejecuta si no tiene más remedio. La diferencia es que las entidades en EE UU embargan aunque no tengan que embargar, y aquí no se hace aunque haya que ha-

cerlo”, señala con un toque de humor Navas, que considera el mercado hipotecario español “uno de los más seguros del mundo”.

Pese a las resistencias de las entidades, la presión de los impagos aprieta. Un magistrado de uno de los dos juzgados hipotecarios de Madrid calcula que desde 2006 los procedimientos se han multiplicado por siete y que más de la mitad de los condenados son inmigrantes, que suelen carecer de apoyos familiares. “Muchos compraron el piso en 2007, cuando se debatía si había crisis. Creyeron que no la había y más tarde se han dado de bruces con la realidad”, añade el magistrado. Ahora, según Standard & Poor's, un 8% de viviendas ya valen menos que su hipoteca. Y la cosa puede ir a peor, porque si los precios cayeran un 30% desde el nivel máximo de 2007, el porcenta-

**Solo 13.000 familias se han beneficiado de la moratoria de pago para parados**

je de hipotecas por encima del valor del inmueble se aproximaría al 20%, según la agencia.

Tampoco ha sido de mucha ayuda la moratoria hipotecaria para parados anunciada a finales de 2008. La medida, que el Gobierno presentó como fundamental para paliar los efectos de la crisis, se va a saldar con un rotundo suspenso. De los 6.000 millones de euros dispuestos solo se han concedido 80. Las restrictivas condiciones para acceder a la moratoria y los recelos de los bancos explican el fracaso de esta iniciativa, que expirará el 31 de diciembre. Lejos quedan las palabras de Zapatero, que aseguró que esta línea podría ayudar a medio millón de parados. Hasta el pasado mes de abril se habían cerrado 13.000 operaciones.

## Cómpreme unos bonos... y unas casas

### ANÁLISIS

José García Montalvo

El presidente del Gobierno estuvo hace unas semanas en Estados Unidos explicando las virtudes de la economía española y las bondades de nuestra deuda pública. Hemos de felicitarlos de que, aunque tarde, Zapatero haya entendido que dependemos de los inversores internacionales para financiar nuestra deuda.

Pero es incomprensible que en una entrevista en la CNBC afirmara con rotundidad, como es su costumbre, que los precios de la vivienda no bajarán más en España. De ser así no habría motivo de alegría puesto que, si hemos de creer las estadísticas que publica su Ministerio de Vivienda, una familia española necesita 6,8 años completos de renta para poder pagar una vivienda. Los telespectadores

norteamericanos que le escuchaban necesitan algo menos de cuatro años de renta familiar, igual que antes de la burbuja inmobiliaria. La razón es que mientras en España los precios han caído desde el pico un 13% según el Ministerio de Vivienda, en Estados Unidos han caído en torno al 30%. Simplemente: el precio de la vivienda en España sigue siendo escandaloso respecto a los salarios que cobran los españoles. Así de sencillo.

Es hasta cierto punto previsible que los promotores vengán otra vez con la cantinela de que los precios no caerán más, como dijo hace unos días Galindo, el presidente de la asociación nacional de promotores. Cualquiera entiende que su capacidad predictiva está cegada por sus intereses. Además, ya nos dijeron en el pasado que el precio de la vivienda no podía caer y que no había burbuja inmobiliaria. ¡Y vaya si la había! Por tanto, su

credibilidad es cero. Pero que un político con responsabilidad de gobierno alardee de que la vivienda no bajará más, con los múltiplos del precio de la vivienda sobre la renta media en España, es inaceptable. Y todo para convencer a un puñado de fondos de inversión norteamericanos de que compren casas en España, o a los inversores en bonos de una supuesta recuperación de la recaudación impositiva ligada al inmobiliario. Por desgracia para el presidente a los pocos días de su vaticinio el informe trimestre de la Comisión Europea señalaba que los precios en España todavía tenían que caer un 17% más, y Tinsa dice que la caída de precios se ha acelerado en septiembre.

Es sorprendente la falta de interés de los políticos por todos aquellos ciudadanos que no han podido acceder a comprar una vivienda por su elevado precio. Parece que solo les interesa el efecto ri-

queza negativo que genera la caída de precios en los que ya son propietarios. No parece preocuparles que el 8% de familias cuya hipoteca ya vale más que su vivienda, según Standard & Poor's, estén en esa situación precisamente por haberse creído lo de que los precios de la vivienda no podían bajar. Al Gobierno parece interesarle más que la producción y el empleo del sector inmobiliario se recuperen rápido que los problemas de los jóvenes para acceder a una vivienda. El Gobierno parece no entender que el problema actual del sector inmobiliario no es la oferta, donde hay un enorme exceso, sino la demanda. Y para estimularla, los precios tienen que bajar hasta un nivel acorde a la renta de las familias. Más demanda generará más producción en el futuro. Ahora que también podría ser que la ministra Salgado nos diga que tener unos precios de la vivienda muy altos es progresista. ¡Pues menudo progreso!

José García Montalvo es catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra.