



El tasador tasado

En los años de la burbuja, las valoraciones de las viviendas se inflaron bajo presión de la banca ● Aún hoy se desconoce el valor real de muchos inmuebles

CARMEN SÁNCHEZ-SILVA

La crisis inmobiliaria sigue dando sus coletazos. Con el desnuo de sus balances ante el Banco de España, los bancos y cajas de ahorros han admitido que una de cada cinco hipotecas concedidas a particulares tiene alto riesgo de impago. Son los créditos que dieron por encima del 80% del valor de tasación de la vivienda que les sirve de garantía, ese porcentaje al que obliga la ortodoxia financiera y que las entidades se han saltado a la torera durante los años del boom inmobiliario, en la creencia de que el precio de los pisos seguiría subiendo indefinidamente. Son las *subprime* españolas y suman más de 100.000 millones de euros. Aunque, por ahora, solo unos 5.000 millones son calificados de dudosos por los propios bancos y cajas, la cifra podría ser mucho más elevada en el futuro. Representan casi el 18% de la cartera hipotecaria de las entidades.

A la vista del riesgo, los ojos han vuelto a ponerse en las tasaciones inmobiliarias, en la sobrevaloración de unas vivien-

Uno de cada cinco préstamos a la vivienda, en serio riesgo de impago

Llegaron a ofrecerse créditos por el 120% del valor del piso

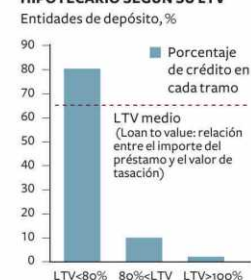
das que, según el mito no iban a bajar nunca de precio. Un mito que ha quedado desterrado en los últimos tres años, con descensos acumulados del 12%, según el Ministerio de Fomento, y superiores al 20%, con los datos de las principales sociedades de tasación.

¿Son responsables las tasadoras de haber engordado el valor de las casas para que los bancos concediesen esas hipotecas del 100% e incluso del 120% del valor de tasación? ¿de haber admitido las presiones de sus principales clientes y, a menudo, accionistas?

Luis Leirado, presidente de la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (Atasa) y hasta esta semana vicepresidente de la tasadora líder, Tinsa, niega la mayor: "No hemos

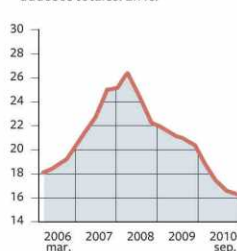
Efectos de la crisis inmobiliaria

DISTRIBUCIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO SEGÚN SU LTV



DUDOSOS DEL CRÉDITO

Peso de los dudosos del crédito a vivienda con hipoteca sobre los dudosos totales. En %.



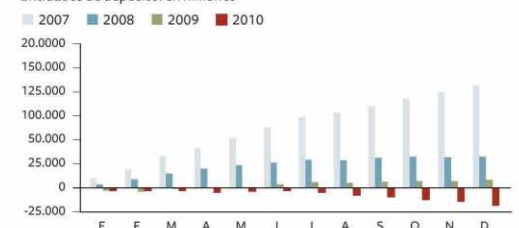
EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS INICIADAS, TERMINADAS Y TRANSACCIONES DE OBRA NUEVA

Datos acumulados, hasta septiembre de 2010



EVOLUCIÓN DE LOS CRÉDITOS MENSUALES ACUMULADOS DEL CRÉDITO HIPOTECARIO GESTIONADO

Entidades de depósito. en millones



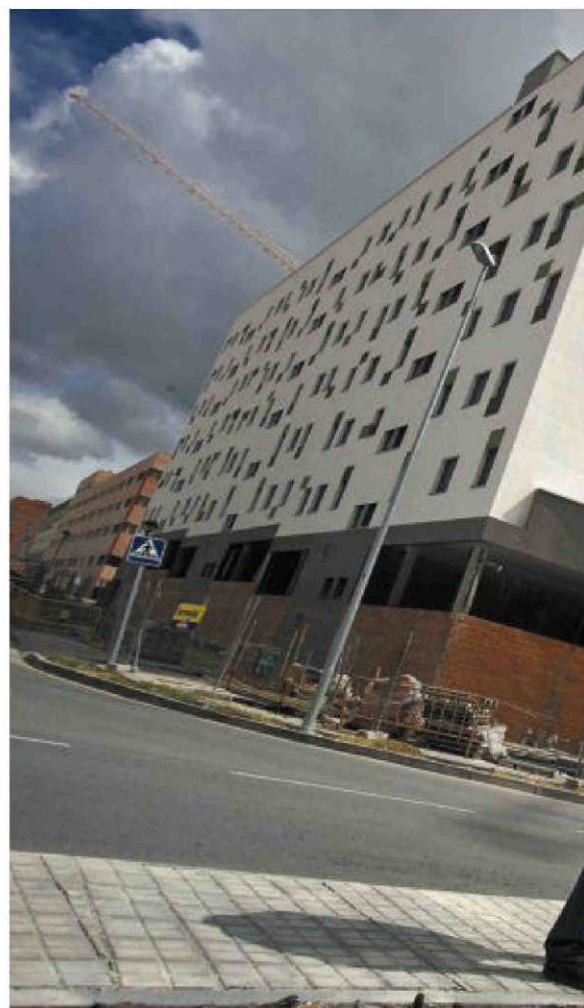
Fuente: Banco de España, Asociación Hipotecaria Española y elaboración propia. EL PAÍS

valorado ni por encima ni por debajo del mercado. Hemos sido muy escrupulosos con que las tasaciones se correspondieran con el valor del mercado. La política que han seguido las entidades bancarias es otra cosa".

"Las sociedades de tasación reflejaban los precios que había en el mercado, como ahora. Nuestros criterios de valoración no han cambiado. Nos podemos haber equivocado como los primeros...", admite Gustavo Saiz Robres, director general de Tasaciones Hipotecarias. "El sector fue muy agresivo porque los objetivos que fijaban los bancos eran estratosféricos. Los directores de las oficinas bancarias decían que el dinero era casi gratis, los promotores inmobiliarios tenían una lista de espera de entidades para financiar-

les... había una serie de señales que hacían que todos los actores involucrados en el proceso perdiéramos el sentido de la realidad. Y, mientras, el aumento de los precios de la vivienda tapaba todos estos errores. El resultado ha sido un daño profundo al sector financiero", afirma.

Menos políticamente correcto se muestra el director general de Sociedad de Tasación, entre las tres primeras del sector, Juan Fernández-Aceytuno, quien reconoce que hubo sobrevaloración. "Con financiación ilimitada, tipos de interés en mínimos y la renta familiar en pleno crecimiento, que son las variables que mueven el precio de la vivienda, era imposible que no hubiera sobrevaloración en el mercado inmobiliario. Pero la gente no se creyó las pocas aler-



El mito de que el precio de las viviendas no iba a caer nunca quedó brutalmente desmentido por la crisis económica. / SANTI BURGOS

tas que hubo en su día sobre que los precios de las casas podían bajar, cuando no dejaban de encarecerse año tras año". La gente, continúa, confunde valor y precio y piensa que la tasación es un seguro que garantiza el valor de la vivienda durante toda la vida. Sin embargo, tiene una validez de seis meses por que el valor fluctúa, como en la Bolsa.

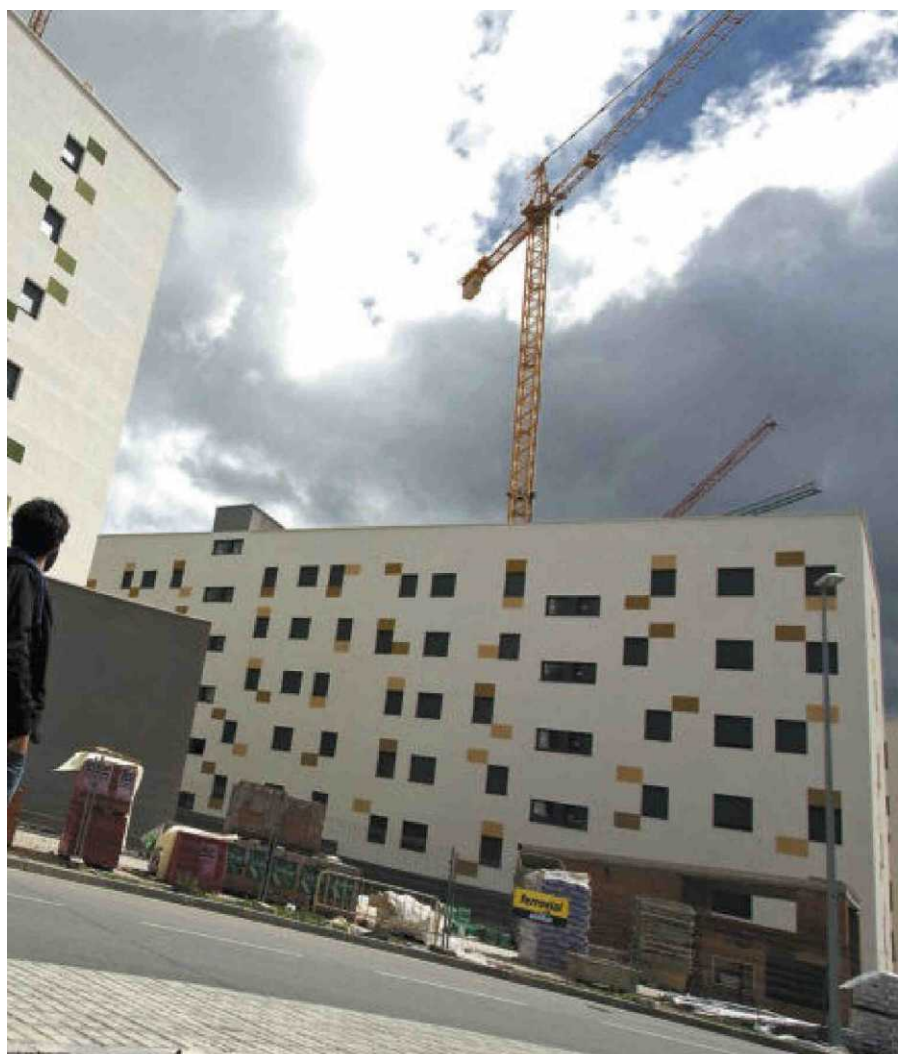
Otra cosa son las malas prácticas o prácticas irregulares, es decir, aquellas tasaciones que no solo estaban sobrevaloradas, como el mercado en general, sino que estaban infladas para que la caja de ahorros o banco pudiese dar una hipoteca del 100% a un cliente sin ahorro previo o para que ese préstamo cubriese las comisiones del agente inmobiliario o el intermediario financiero, o para amueblarse la casa; en definitiva, para que la operación cuadrara. Que también las hubo. Como también hubo quien tasó viviendas de protección oficial como si fueran de precio libre o suelos rús-

ticos como si fueran urbanizables.

"El sistema funcionaba con un comprador que llegaba a un banco para pedir una hipoteca sobre su vivienda; el banco le decía que el organismo supervisor pedía aportar el 20% del valor del piso con ahorro y, como el comprador no lo tenía y entonces el negocio se escapaba, el banco optaba por presionar a la tasadora para que su valoración cubriese el 100% del valor de la casa y pudiese cerrar la operación", explica José García Montalvo, profesor de Economía de la Universidad Pompeu Fabra.

Para Fernández-Aceytuno, "hay tasaciones bien hechas y tasaciones mejorables. Realizadas bajo presión y sin presión. Procedentes de un canal o de otro. Las tasadoras que han inflado las viviendas en la última década han creado un efecto perverso sobre las hipotecas, pues la probabilidad de impago se multiplica por cuatro cuando el hipotecado no ha puesto dinero porque no tiene ahorro previo, ese 20% del valor de tasación que sirve de colchón por si los precios se mueven a la baja y que aconseja la prudencia financiera".

Aunque prudencia es lo úni-



Negocios que son la sombra de sí mismos

Ni sombra del que fue. Así es como ha dejado la crisis inmobiliaria a su propio sector y a aquellos negocios que giraban a su alrededor, como el hipotecario o el tasador. Si en los ocho primeros años de la década de los 2000 se vendían anualmente en España cerca de un millón de viviendas, se construían unas 600.000 y sus precios escalaban a ritmos frenéticos hasta triplicarse; hoy las estadísticas reflejan los efectos del tsunami: se edifican poco más de 100.000 pisos, se venden 400.000 y sus precios bajan entre el 3% y el 6% anual.

Y lo mismo ocurre con las hipotecas y las tasaciones. Bancos y cajas veían cómo los saldos vivos hipotecarios aumentaban a porcentajes superiores al 20%, entre 150.000 y 180.000 millones de euros al año, según el presidente de la Asociación Hipotecaria Española, Santos González, mientras que ahora decrecen en torno a 25.000 millones de euros. Y las sociedades de valoración, que realizaban en torno a dos millones de tasaciones al año y facturaban unos 600 millones de euros anuales, actualmente hacen un millón de informes e ingresan 378 millones de euros. En el sector se cree que buena parte de las 54 sociedades existentes están en pérdidas. Igual que en el bancario se

dice que las hipotecas ya no son demasiado rentables. "Los márgenes se han estrechado porque la financiación se ha vuelto muy complicada y las hipotecas están más caras", admite González.

"El grueso del negocio actual son las valoraciones de los activos adjudicados, daciones en pago y renegociaciones de créditos", mantiene el presidente de Atasa, Luis Leirado. Este espera, como el resto de sus colegas consultados, que el número de sociedades que operan bajo la regulación del Banco de España se reduzca. "El sector sufrió concentración en la crisis de los noventa, cuando había unas 175 empresas. Ahora se puede producir un efecto similar", vaticina.

"El sector financiero está cambiando y eso hará cambiar a las sociedades de tasación", dice Gustavo Saiz Robres, director general de Tasaciones Inmobiliarias. Su homólogo en Sociedad de Tasación, Juan Fernández-Aceytuno, considera que estos movimientos pueden llevar al sector tasador hacia la independencia de las entidades bancarias. El primer ejemplo lo ha dado Tinsa, la compañía más grande, que a finales del pasado año fue comprada a las principales cajas de ahorros por parte del fondo de capital riesgo Advent.

"Los involucrados perdimos el sentido de la realidad", admite un tasador

La normativa no es muy clara sobre la actualización del valor de inmuebles

co que no hubo. Y el Banco de España dejó que siguiesen estas prácticas, mientras alertaba del riesgo que entrañaba prestar dinero por encima del 80% del valor de tasación de la vivienda, de que los precios de los pisos estaban sobrevalorados y de que podían bajar.

El director general de Sociedad de Tasación pide más control por parte del Banco de España, aunque, al igual que sus colegas, remarca que las tasaciones no son más que una de las referencias que usan las entidades bancarias para conceder sus hipotecas; tienen otros instrumentos internos, como los avales y los seguros, para mitigar el riesgo de impago. En definitiva, son ellas las que aprueban o no la

concesión de hipotecas. Y las que tienen que aportar mayores provisiones para cubrir los préstamos que superan el 80% del valor de tasación.

"Las responsables de este tipo de operaciones hemos sido las entidades financieras. No fue más que un intento, en medio de una economía que prometía, de dar entrada a los jóvenes en el mercado hipotecario. Había financiación más que suficiente para compensar su falta de ahorro previo. Y, si tienes un comprador en la puerta, no le puedes decir que no. Todos descontamos un escenario económico positivo que no se ha cumplido, calculamos mal y hemos pagado el error con una caída brusca", reconoce el presidente de la Asociación Hipotecaria Española, Santos González. Por primera vez desde que en 1992 comenzaron las estadísticas hipotecarias, el año pasado el saldo vivo de las hipotecas cayó en unos 25.000 millones de euros, explica.

Sin embargo, recalca que, "aunque el nivel de paro nos ha dejado con una cartera que tenemos que recomponer, lo cierto es que la morosidad de las familias es realmente baja, del 2,58%, gracias a la especialización en los sistemas de cobro de

La morosidad familiar es baja porque el particular no renuncia al piso

"Se ha creado dinero de forma ficticia", afirma un consultor

las entidades y a que los particulares no quieren perder sus pisos. Ello demuestra la solvencia de bancos y cajas".

Las entidades financieras han sido los principales actores de las hipotecas de alto riesgo, señala Mikel Echavarren, consejero delegado de la consultora Irea. Las tasadoras y las agencias inmobiliarias han sido sus cooperadores necesarios. Pero también tiene responsabilidad el Banco de España, que solo ha regulado a la mitad del sector, las tasadoras hipotecarias, y ha permitido prácticas que atentan contra la competencia, como que los bancos participen en el capital de las sociedades de valoración y que les cobren comisiones de peaje

del 10% anual por facilitarles los clientes.

Y no solo ellos. También las promotoras inmobiliarias, las consultoras y los propios particulares que compraron casas para venderlas sin escriturar cuando su precio había subido un 20%... "Fue una histeria colectiva alimentada por el sector financiero, que ha creado dinero de forma ficticia y con él una hiperinflación de la vivienda y el suelo", asegura Echavarren.

José García Montalvo alerta otra vez sobre las tasaciones, pero en esta ocasión sobre las presentadas al Banco de España por las cajas de ahorros y los bancos. "Hoy más del 17% de todas las hipotecas concedidas está por encima del 80% del valor de tasación de la vivienda. Pero este porcentaje podría dispararse más si los bancos reconociesen el valor real de los inmuebles; no el valor hinchado. Hay que saber cuándo ha actualizado la banca estos valores, ya que la normativa del Banco de España no es clara. Y cada entidad los está actualizando como quiere. Hay muchas operaciones históricas que no se han cambiado". A su juicio, el inversor que las cajas de ahorros quieren conseguir para la reestructuración del sector no entra-

rará en el capital de las entidades si no sabe "cuándo se han dado los créditos y a qué valor", advierte.

Además, hay que tener en cuenta que la digestión de las hipotecas de alto riesgo no es más que una pequeña parte de la digestión del boom inmobiliario. Los créditos a particulares serán la parte más suave, mantiene el consejero delegado de Irea, a quien le preocupan mucho más los préstamos al promotor y las hipotecas que tienen como garantía suelos, al igual que al profesor de la Pompeu Fabra, ya que se trata de productos mucho menos líquidos.

Todavía no ha llegado el final. Aunque está claro que, como en el cuento de la lechera, el cántaro se ha roto por la codicia de promotoras, entidades financieras, intermediarios, particulares y todos aquellos que quisieron beneficiarse del constante incremento de las casas sin medir con prudencia los riesgos que comportaba; lo cierto es que aún quedan coletazos de la crisis inmobiliaria.

EL PAÍS.COM

Participa
Paga la hipoteca de una tasación poco realista?