



sociedad

Muchas farmacias no exigen la receta obligatoria



El dinero no era gratis

La crisis inmobiliaria afecta sobre todo a los inmigrantes ● La morosidad general se ha disparado hasta tasas desconocidas en la última década

LUIS DONCEL

“Aquí sí hay hipotecas basura. Y vosotros me disteis una a mí”. Es lo que soltó Juan Pablo Almache al empleado de la caja de ahorros a la que había ido para decir que no pensaba pagar más su hipoteca. Que había hecho todos los esfuerzos imaginables, pero que ya no podía más. Que se quedaran con el piso.

Inmigrante. Antiguo empleado en la construcción. Y ahora en paro. Su perfil coincide punto por punto con el de aquellos que van a pagar más cara la sucesión de crisis —primero inmobiliaria, luego financiera y por fin laboral— que asola la economía española.

En su familia lo saben bien: cuatro hermanos ecuatorianos nacionalizados españoles que han comprado otros tantos pisos, dos en Madrid y dos en Navarra. En total, los Almache deben casi 800.000 euros. Todos se han avalado entre ellos. Todos tenían sueldos medios o bajos. Ninguno puede pagar ahora la hipoteca. Forman la punta del iceberg de los excesos cometi-

dos por la banca en los años en los que parecía que endeudarse era gratis y que todo el mundo podía, e incluso debía, hacerlo.

Es cierto que el de los Almache es un caso extremo. Pero también lo es que en los últimos años muchas parejas de *mileuristas* o ni siquiera *mileuristas* que se acercaban a una sucursal bancaria no sólo conseguían un préstamo para comprarse la vivienda que estarían pagando el resto de su vida. Era muy común que el amable oficinista que encontraban al otro lado de la ventanilla también les recomendará que pidieran un poco más. Para los muebles. O para un coche. O para un viaje que les hiciera ilusión. Los tipos de interés por los suelos hincharon de alegría a las entidades financieras a la hora de conceder préstamos. Pero ahora su papel está en entredicho.

“La calidad de los activos bancarios se deteriora. Y lo hará aún más en 2009. El rápido crecimiento de los préstamos de los últimos diez años, la mayor competencia entre entidades, la abundante liquidez y la amplia-

ción de la red de sucursales bancarias hizo que se relajaran las condiciones para conceder créditos. Aumentó el porcentaje del precio de la vivienda que financió el banco y los plazos de devolución del préstamo”. Es un extracto del duro informe sobre el sistema financiero español que

5.000 extranjeros denuncian que les dieron hipotecas con avales cruzados

“Los bancos han relajado sus condiciones”, dice Standard & Poor's

la semana pasada hizo público Standard & Poor's.

Los datos del Banco de España sustentan la tesis de la agencia de calificación estadounidense. El chorro de dinero que prestan los bancos para adquirir la

vivienda se ha multiplicado por más de cinco en la última década. Las familias españolas debían a mediados de año 600.000 millones de euros por el piso. Y si las tasas de morosidad de estos créditos se mantenían por debajo del 0,5% tan sólo un año atrás, el pasado mes de junio ya se había alcanzado el 1,3%. Todas las previsiones apuntan a que esta cifra aumentará considerablemente, de la mano de la erosión del mercado laboral, que ya arrastra el pesado fardo de tres millones de parados.

De fondo late el debate sobre la responsabilidad de bancos y cajas. Éstos, como no podía ser de otra forma, achacan el repunte de la morosidad a la coyuntura económica y afirman que nadie había previsto una situación tan complicada como la actual.

En el otro bando, analistas como el catedrático José García Montalvo replican que las entidades se vieron arrastradas por el sueño de que la escalada de los precios de la vivienda no tendría fin. Así se generó un juego de expectativas perversas en el que lo recomendable era pres-

tar dinero, aunque fuera a clientes poco solventes. Si no podían pagar, siempre tendrían la opción de vender el piso a un precio mayor. Pero el violento estallido de la burbuja inmobiliaria ha acabado con este razonamiento. Lo mismo que ocurrió hace un año con las hipotecas basura o *subprime* en EE UU.

¿Cuántas personas se ven ahora incapaces de afrontar su deuda? No existe ninguna estadística que lo cuantifique, pero se puede hacer una estimación dividiendo los casi 7.800 millones de deuda impagada entre un importe medio de hipoteca de 130.000 euros. El resultado: unas 60.000 familias atrapadas en el piso que compraron con tanta ilusión y que ahora se ha convertido en su condena.

Frente a estos datos, chocan las declaraciones de banqueros, políticos y —también hay que decirlo— periodistas que alababan la bondad de los criterios que han seguido las entidades españolas en la concesión de préstamos. La que hizo la ahora ministra de Defensa cuando estaba al frente de Vivienda es só-



sociedad

Hay 25 millones de desplazados medioambientales



educación

Xenofobia escolar contra gitanos y musulmanes



cultura

Juliá culmina su investigación sobre Azaña



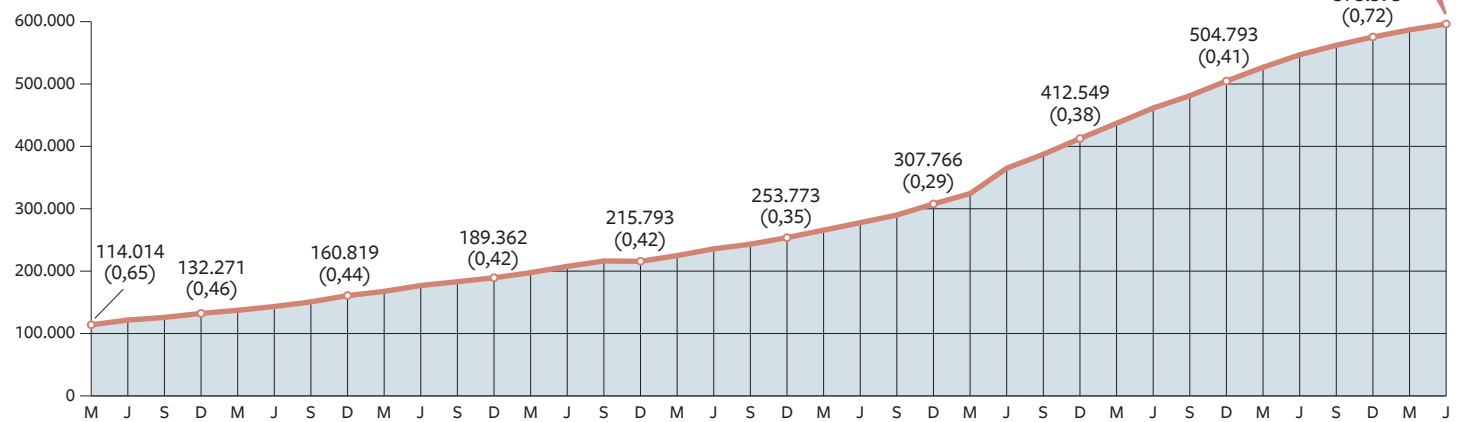
Juan Pablo Almache y su hermana Blanca en el piso que ella compró en el barrio madrileño de Ascao. Los dos tienen el mismo problema: pidieron una hipoteca que no pueden pagar. / CLAUDIO ÁLVAREZ

Financiación a los hogares para la compra de vivienda

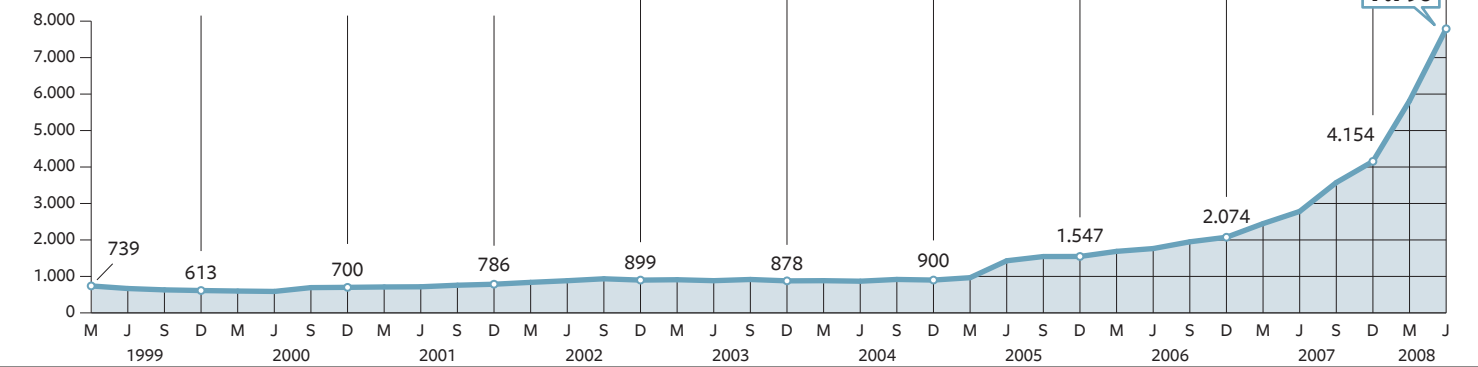
En millones de euros

■ CRÉDITOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA

Entre paréntesis tasa de morosidad en las familias, en %



■ CRÉDITOS MOROSOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA



Fuente: Banco de España.

EL PAÍS

así unos se podían avalar a los otros sin que el sistema del banco avisara de que estaban incumpliendo las normas de riesgo”, explica Rois.

Los bancos, muy reacios a hablar del tema, niegan la mayor. “No hemos recibido ninguna demanda sobre avales cruzados. Caja Madrid no acepta esta práctica”, responden en la entidad madrileña. Añaden que siempre han mantenido un estricto control del riesgo, a pesar de que en septiembre su tasa de morosidad haya alcanzado el 3,57%, tasa superior a la media del sector. Otras entidades dan una respuesta muy parecida. Fuentes financieras explican que estas prácticas se han podido dar porque lo más importante para las entidades es la garantía real, la que da el bien hipotecado. La garantía personal, la del avalista, sería un añadido por si acaso, pero no el fundamental. “Lo vital es que el dinero prestado no supere el 80% de la tasación”, añaden estas fuentes. El problema es que en los años del boom del ladrillo muchas entidades también se saltaron esta regla de prudencia. Incluso se llegó a superar el 100% de la tasación.

Casi todos los que han acudido a la asociación contrataron hipotecas crecientes. Esta modalidad se presentaba como una facilidad para los que no tenían en ese momento unos ingresos suficientes. La idea era que con el tiempo la situación mejoraría y podrían hacer frente a cuotas más altas.

Pero las cosas han salido exactamente al contrario. La economía se ha paralizado, el paro arrecia y, si se añade el efecto del crecimiento imparable del Euríbor en los tres últimos años, muchos de estos inmigrantes se

encuentran ahora con cuotas que casi duplican las que pagaban al comprar el piso.

Rommy Orlando, de 27 años, ya habría dejado de arañar todos los meses los 1.700 euros en los que se le ha puesto la letra si no fuera porque su madre es la avalista. Si él no paga, ella perderá el piso que tanto le costó comprar. Y esto no lo supo hasta semanas después de firmar su hipoteca. “Me dijeron que pusiera como avalista a otra chica ecuatoriana a la que no había visto en mi vida. Y que por un formalismo metiera también a mi madre. Después me enteré de que

Se estima que unas 60.000 familias han dejado de pagar el crédito de su piso

“Si cobro 800 euros de paro es imposible dar 1.700 al banco”, afirma Rommy

mi madre nos avalaba a los dos”, cuenta este peruano que lleva 14 años en España y tres meses en el paro. “Yo quiero pagar. Nunca me ha gustado deber nada, pero si los del paro me dan 800 euros es imposible que yo ingrese 1.700 en el banco”, dice.

Lo mismo le ocurre a Juan Pablo Almache y a su hermana Blanca. “Él ya ha dejado de pagar, y yo me estoy planteando hacer lo mismo”, explica ella desde el salón de su piso madrileño de tres habitaciones en el barrio madrileño de Ascao. Sobre una mesilla descansa el li-

bro *El niño con el pijama de rayas*. Los dos se quejan de que nadie les informó, de que en la caja de ahorros les dijeron que la cuota no iba a subir, que como mucho pasados los años pagarían 10 o 20 euros más al año. “Yo he ido a devolver las llaves de la casa. Ya no la quiero. No tiene sentido dejar de vivir esclavizado por cuatro paredes. Pero en el banco dicen que no quieren la casa, que me han prestado un dinero y que tengo que devolverlo”, añade Juan Pablo.

Sobre la responsabilidad de los bancos hay distintos puntos de vista. Alfonso García Mora, director de Analistas Financieros (AFI), cree que no ha habido una mala práctica generalizada. “Los mecanismos de gestión del riesgo son ahora muchísimo mejores que nunca. Seguro que alguna entidad ha sido poco rigurosa, pero nadie podía saber que las condiciones iban a ser tan malas. Si sólo se hubieran concedido créditos a las personas sobre las que no había ninguna duda, prácticamente no se le habría dado a nadie”, señala.

García Mora apunta a una diferencia radical entre el sistema donde nacieron las *subprime* y el español: “Aquí las entidades tienen que gestionar cada préstamo que da. En cambio, en EE UU el que lo origina es distinto del que lo administra. Al no asumir el riesgo, se incentivaba la concesión de créditos a todo el mundo. Y en España no existe sólo la garantía por la vivienda, sino que el cliente garantiza la deuda con todo su patrimonio”.

Pero los datos son elocuentes. La morosidad general (la que afecta tanto a familias como a empresas) se ha disparado hasta tasas desconocidas en la última década. El 2,6% de los crédi-

tos que acumulan un retraso de tres meses o más —la definición que el Banco de España da de morosidad— queda todavía lejos de la cota del 9% alcanzada en la anterior crisis, en 1994. Pero la evolución asusta: los casi 49.000 millones de euros de préstamo dudoso suponen un incremento del 350% respecto a la cifra de hace tan sólo dos años.

AFI pronostica que la tasa llegará al 6,5%. Los máximos ejecutivos de Caixa Catalunya y Caja Madrid, dos de las entidades donde la morosidad pega cada vez mordiscos más salvajes, han avisado de que avanza a pasos de gigante. Narcís Serra, presidente de la caja catalana, reconocía recientemente que superará el 9%. Y esta cifra asusta más si se tiene en cuenta que diversos analistas señalan al 15% como la barrera que, una vez traspasada, provocaría el hundimiento del sistema financiero.

Mientras la estadística arroja cada vez más familias que no pueden o no quieren pagar su casa, el Gobierno británico ofreció el pasado miércoles soluciones a los más castigados por la crisis. El Ejecutivo de Gordon Brown propone aplazar el pago de la hipoteca y ofrece a los bancos la garantía de que, si al final pierden dinero, el Estado pagará la diferencia. El español se ha limitado a ofrecer a los parados un aplazamiento durante dos años de la cuota hipotecaria. Blanca les responde: “Me siento engañada por la inmobiliaria, por el banco, por el Gobierno. Por todos”.

+ EL PAÍS.COM

► Encuesta

¿Cree que los bancos han concedido hipotecas a la ligera?