

DIRECTORIO

- Portada
- Números Anteriores

OTROS SUPLEMENTOS

- Magazine
- Crónica
- El Cultural
- Su Vivienda
- Nueva Economía
- Motor
- Viajes
- Salud
- Ariadna
- Aula
- Campus
- Natura
- Náutica

elmundo.es

- Portada
- España
- Internacional
- Economía
- Comunicación
- Solidaridad
- Cultura
- Ciencia/Ecología
- Tecnología
- Madrid24horas
- Obituarios
- DEPORTES
- SALUD
- MOTOR
- Metrópoli
- Especiales
- Encuentros

publicidad



Clementina
Venta de naranjas y mandarinas de Valencia. Te la enviamos a casa.
PVP: 29,00 €



Sillón Bibendum
Sillón de diseño exclusivo acabado con los mejores materiales para dar una gran durabilidad.
PVP: 916,40 €



Un suplemento de **EL MUNDO**

Un servicio de **elmundo.es**

SU VIVIENDA

GUÍA INMOBILIARIA Y DEL HOGAR patrocinada por **ibanesto.com**

23 de Marzo de 2007, número 484

EN PORTADA

El desempleo y no calcular la capacidad de endeudamiento, claves de la morosidadLa deuda hipotecaria de los españolesLos inmigrantes pagan como nadie

Mientras que unos expertos aseguran que la insolvencia hipotecaria es insignificante, otros señalan que está encubierta. Evitar gastos innecesarios de consumo facilita el abono de las cuotas mensuales de los créditos.

BENITO MUÑOZ / MARTA BELVER | RICARDO VERGÉS

Los índices de morosidad hipotecaria todavía no quitan el sueño a las entidades financieras, pero lo que hoy sólo es una semilla podría echar raíces en el futuro. Durante el pasado año, el volumen de crédito dudoso (el que genera incertidumbre sobre su cobro) se incrementó en un 31,44%.

Y frente a un potencial cambio de ciclo, hay varios prototipos de ciudadanos endeudados que podrían naufragar con el 'chaparrón': los que suscribieron su préstamo después de 2000, los que pagan una letra demasiado alta en comparación con su nómina, los que tienen pocas perspectivas de mejora laboral, los empleados en la construcción y en el sector servicios y los trabajadores autónomos.

Varias son las causas que provocan que un ciudadano se convierta en un insolvente hipotecario, la mayoría de las veces de manera involuntaria. Según Gregorio Izquierdo, director del Servicio de Estudios del Instituto de Estudios Económicos, «el primer factor para que exista morosidad es el del desempleo».

En opinión de José Antonio Pérez, director del Área de Investigación del Instituto de Práctica Empresarial (IPE), la imposibilidad de cumplir con las letras de un crédito de vivienda «sólo se salva con una cuota de ahorro alta y eso, entre los españoles, es poco frecuente».

«Ahora existe una moda de diferir las letras a un año y hacer pagos progresivos. Eso crea una falsa ilusión de la capacidad de pago. La gente se fija en lo que abona al mes y no le interesa nada más», señalan en la Federación de Usuarios y Consumidores Independientes.

Pero también existen 'antídotos' contra la insolvencia. Los expertos recomiendan, entre otras cuestiones, no endeudarse más del 40% o 45%, que el importe de los préstamos no exceda del 75% del total y que se dedique lo menos posible a otros gastos. Asimismo, proponen analizar al máximo las operaciones de concesión de créditos.

El catedrático de Economía Ricardo Vergés expone su teoría sobre la deuda hipotecaria que soportan actualmente los españoles. Así, según sus cálculos basados en datos del Banco de España, hasta el año 2037 los titulares de préstamos para la compra de vivienda tendrán que pagar más de 3,3 billones de euros.

Si contrató un préstamo para comprar su casa después del año 2000, paga una cuota demasiado ajustada a sus ingresos totales, cuenta con pocas posibilidades de prosperar económicamente, está empleado en la construcción o en el sector servicios o es trabajador autónomo sepa que tiene posibilidades de engrosar la todavía hoy escuálida nómina de morosos hipotecarios.

Éste es el 'retrato robot' del potencial insolvente trazado por los expertos consultados por SU VIVIENDA, que coinciden en que aunque la situación actual no exige accionar el piloto de alarma sí es el momento para empezar a adoptar ciertas precauciones. De hecho, el volumen del crédito dudoso (el que genera incertidumbre sobre su cobro por parte de las entidades financieras) se incrementó en 2006 un 31,44%, hasta situarse en 2.332,58 millones de euros.

Varias son las causas esenciales para que un ciudadano se convierta en un insolvente cuando menos lo espera. «El primer factor para que exista morosidad es el desempleo. Perder el trabajo es, lógicamente, una causa fundamental. También sufrir una enfermedad no cubierta por la Seguridad Social, como le puede suceder a un autónomo. Pero ésta es más secundaria», afirma Gregorio Izquierdo, director del Servicio de Estudios del Instituto de Estudios Económicos (IEE).

Recesión económica

Según Ángel Laborda, jefe del Gabinete de Coyuntura de la Fundación de Cajas de Ahorro (Funcas), «el incremento de la morosidad no se notaría a no ser que sobreviniera una recesión económica fuerte que produzca la destrucción de empleo y un aumento en la tasa de paro. Y afectaría sobre todo a las familias jóvenes, para las que la amortización hipotecaria supone entre el 60% y el 70% de la renta disponible».

Pero la clave de la estabilidad laboral, probablemente la de más peso a la hora de hablar de insolvencia, de momento dará un respiro al bolsillo hipotecado. «Llevamos una década en la que la economía y el empleo suben mucho y todo apunta a que este año y el siguiente las condiciones van a ser muy parecidas», en opinión de Santiago Carbó, catedrático de Fundamentos de Análisis Económico de la Universidad de Granada.



Un joven pasa junto al escaparate de una entidad financiera que anunci un crédito hipotecario. / ANTONIO HEREDIA

Aunque no todos los análisis son tan optimistas. Según Ricardo Palomo, catedrático de Finanzas de la Universidad CEU San Pablo, con la coyuntura actual nos encontramos en la cúspide del ciclo. «A partir de ahora la economía no va a ser tan boyante», puntualiza.

«Antes de plantearse la contratación de un préstamo hay que ahorrar. Con capacidad de ahorro es muy difícil que se produzca morosidad», dicen en el IEE.

En una línea parecida se manifiesta José Antonio Pérez, director del Área de Investigación del Instituto de Práctica Empresarial (IPE), aunque recuerda que hablamos del «moroso involuntario».

Así, asegura: «La primera causa de morosidad es cuando los ingresos habituales decaen. Esto solamente se salva con una cuota de ahorro alta y eso, entre los españoles, es poco frecuente».

«El endeudamiento excesivo es el origen de la morosidad. El problema no es pagar una casa, sino que queremos seguir manteniendo el mismo nivel de vida y quizá no podemos. Pedimos créditos para las vacaciones o para comprar un coche...», señala Javier Díaz-Giménez, profesor de Economía de la Universidad Carlos III, de Madrid.

«Ahora existe una moda de diferir las letras a un año y hacer pagos progresivos. Eso crea una falsa ilusión de la capacidad de pago. La gente se fija en lo que paga al mes y no le interesa nada más», indican fuentes de la Federación de Usuarios y Consumidores Independientes (Fuci).

Para José Antonio Pérez, «la cuestión principal de la morosidad es llegar al límite en las deudas. A partir de ahí es cuando estamos en peligro porque nuestra capacidad real de pago no da para más».

«El problema no se deriva sólo del pago del crédito de la hipoteca de una vivienda, sino que viene de la suma de créditos. Quedarse en el paro, cambiar de trabajo o tener una enfermedad nos ahogan nuestra capacidad de pago», dicen en la Fuci.

«Tradicionalmente se cree que la subida de tipos de interés es un factor de morosidad. Pero no es así. Sin embargo, las hipotecas nuevas, de hace tres, cuatro o cinco años, son más vulnerables, porque de las más antiguas ya se ha amortizado buena parte del importe del préstamo», añaden en el IEE.

Y es que la escalada del índice de referencia de los créditos de vivienda no es desdeñable, sobre todo en el caso de los presupuestos más ajustados. «Si se repercute directamente en el Euribor el cuarto de punto de interés que acaba de subir el Banco Central Europeo supondría, para una hipoteca media de 150.000 euros a 25 años, un encarecimiento de 2.000 euros anuales», apunta Rubén Sánchez, portavoz de la asociación de consumidores Facua. «Y eso es mucho».

Existe una gran mentira en el asunto de la morosidad, según el IPE. «El propietario de una vivienda enmascara la morosidad real porque el sistema financiero le permite ampliar su hipoteca. Puede conseguir la misma deuda y con menos cuota. Al final, llegamos a una morosidad encubierta por el propio sistema financiero, aunque el índice en los bancos sea del 0,4%», dice José Antonio Pérez.

En la Facua creen que «hay casos en los que estaría justificado liberar del pago de la hipoteca durante algún tiempo, aunque en situaciones coyunturales y de forma reglada». «Por ejemplo, para alguien que se quede en paro sería justo que se le suspenda la cuota entre cuatro y seis meses sin que por ello se le aplique comisión de retraso», explica su portavoz.

Y va más allá: «Hay entidades financieras que ya ofrecen este servicio, pero el Gobierno ha perdido una oportunidad de oro de regularlo administrativamente en la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario».

Análisis de riesgo

Por su parte, Gregorio Izquierdo apunta: «Las entidades financieras son ejemplares en la gestión de riesgos. Tienen suficientes mecanismos como para saber quién puede ser moroso y hacen evaluaciones previsibles y futuras. Si alguien está en riesgo, simplemente, no le dan el crédito que pretende».

Incluso llega a afirmar: «La mejor manera de saber si alguien puede ser moroso es ir a una entidad financiera y pedir un crédito. Si no se lo dan es porque la posibilidad existe».

Hay fórmulas para no llegar a ser insolvente. «Es fundamental no endeudarse más del 40% o 45% y crear un escenario financiero probable. Que el importe de los préstamos no exceda del 75%. El sistema financiero permite obtener el 100% del valor de la vivienda, pero esa deuda no debe exceder del 30% de la renta», apunta Gregorio Izquierdo.

«Es importante que la tasa de crecimiento económico esté por encima del tipo de interés real. Éste no es otro que el tipo de interés nominal menos la tasa de inflación», afirma Javier Díaz-Giménez.

Para que el peligro de ser moroso decaiga, en el IPE señalan: «La alternativa a la morosidad es bajar el consumo en lo esencial, dedicar lo menos posible a otros gastos para así poder pagar la casa». Esto, según esta entidad, tiene una contrapartida fundamental: «Nos resta nivel de vida».

«Si los pagos me ahogan y voy a empezar a ser moroso lo que debo hacer está claro: vendo la casa. Así puedo saldar mis deudas y me planteo vivir en alquiler en espera de una mejor situación económica», añade Díaz-Giménez.

Para Ricardo Palomo, «lo fundamental es no precipitarse en el análisis de las operaciones de préstamos». «Si yo ahora solicitara una hipoteca trabajaría con la hipótesis de un Euribor al 6%. No es un escenario pesimista, sino realista. Hace tres años [cuando el Euribor estaba en torno al 2%] lo habría hecho con un 4%», concluye.

 [Endeudamiento familiar por CCAA](#)

 [Deuda y cuotas hipotecarias en % de la renta nacional de los hogares](#)

Los inmigrantes pagan como nadie

A primera vista, se puede pensar que uno de los colectivos con riesgo de convertirse en moroso es el de los inmigrantes. Hoy por hoy, con la situación económica actual, eso no se ha dado. «El ratio de morosidad de los inmigrantes, según un informe de La Caixa, es muy inferior al de los clientes

nacionales», dicen fuentes de la Fuci. «Hay que diferenciar entre el que viene a España a hacer dinero y se vuelve a su país y el que busca un arraigo. Éste tiene conciencia de sus obligaciones», apuntan.

Según el IPE, «los inmigrantes no propietarios son más vulnerables, pero en hipotecas no hay tasa de morosidad». «Los extranjeros han aprendido muy bien la cultura de la propiedad. Si se meten en una casa de cuatro dormitorios es porque son cuatro pagadores», afirman.

Además, según señalan en la Facua, éste es el colectivo al que se le niegan más créditos, una tesis que apoyan en Funcas al asegurar que incluso se le piden más garantías bancarias de las que ya de por sí solicita la entidad prestataria.

Para Ricardo Palomo, de la Universidad CEU San Pablo, en el caso de que la economía se resienta e incrementen las tasas de paro sí podría ser uno de los grupos sociales más afectados, ya que muchos de sus miembros trabajan en la construcción y en el sector servicios (dos de las ramas más vulnerables frente a una recesión).

«El inmigrante tiene, por lo general, rentas inferiores a las rentas medias de los españoles, pero pocos se endeudan hipotecariamente. La mayoría vive en alquiler. Son más partidarios de pedir créditos para el consumo y no tanto para vivienda», asegura Gregorio Izquierdo.

La deuda hipotecaria de los españoles

RICARDO VERGÉS

¿Seremos capaces de devolver la deuda hipotecaria? Ya van 900.000 millones de euros, Banco de España 'dixit'. Dado que poco queda de antes de 1997 que no haya sido refinanciado con tipos más bajos, admitiremos que este casi billón habrá servido para financiar la subida del 'auge'. Ahora deberá financiarse la bajada, tal vez con 800.000 millones de euros más, si dicho auge consigue aterrizar 'suavemente' allá por 2012, reduciendo construcción y precios a sus niveles reales de 1996, como sucedió en 1993 tras la burbuja de 1987-92.

Si todo va bien, la deuda imputable a estos 16 años de auge alcanzará pues los 1,7 billones más los intereses. Para valorar estos últimos, supondremos unos tipos y plazos de los más conservadores y aplicaremos el programa que cualquier banco utiliza para calcular cuotas. El resultado arroja unos 1,6 billones más en intereses. En definitiva, los hogares que habrán contratado hipoteca entre el 1-01-1997 y el 31-12-2012, tendrán que pagar cuotas por valor de 3,33 billones de euros si quieren liquidar sus deudas hasta su extinción prevista para 2037 (menos un 7% ya devuelto). Estos tres billones y pico representan casi seis veces la actual renta nacional de las familias. En Estados Unidos y Francia y con cifras tan oficiales como las nuestras, tal proporción apenas llega al 0,8 y 1,2 respectivamente, como sugiere el gráfico adjunto.

Supe que había desequilibrio ya en 1999 al observar que la deuda subía como los visados acumulados, debido a que la primera escritura es la del crédito al promotor. Desde entonces la burbuja sube y sube y nadie quiere bajar porque todos quieren la suya. Ahora toca a la Meseta Oeste y mientras se emita dinero... Deberíamos hablar con nuestros hijos ya que no podemos contar con políticos que no entienden de equilibrio.

Ricardo Vergés es catedrático de Economía.

Anuncios Google

Hipoteca Eu+0,34. 40 años

Euribor + 0,34%. Sin comisiones Hasta 40 años. Sin seguro de vida
www.CaixaGalicia.es/OnHipotecaPlus

Hipoteca a tu medida

En menos de 24 h Solicítala Ahora. Estudio Gratis
www.interban.es

¿Necesitas Dinero?

Te lo conseguimos Prestamos Personales, Hipotecas...
www.fastfinance.es

© Mundinteractivos, S.A. - Política de privacidad

C/ Pradillo, 42. 28002 Madrid. ESPAÑA
 Tfno.: (34) 915864800 Fax: (34) 915864848
 E-mail: suvivienda@elmundo.es