

LOS ESPAÑOLES FRENTE A LA CRISIS

En la jungla de las hipotecas

En España, a causa de la violencia de la crisis económica, la "fiebre del ladrillo" se ha calmado. Pero deja tras de sí un paisaje desolador: urbanizaciones inacabadas, bosques de gruas paralizadas, decenas de miles de obreros de la construcción en paro y una multitud de familias atrapadas en la jungla del crédito hipotecario. El autor de este reportaje ha recorrido la región de Madrid y nos presenta una serie de casos muy concretos –cada vez más frecuentes– de personas cuya vida cotidiana se ha complicado porque el pago de las letras de las hipotecas les resulta ahora difícil. Aprisionados entre la amenaza de desahucio y el riesgo de quedarse en paro, muchos españoles están viviendo una auténtica pesadilla.

Por RAÚL GUILLÉN *

La crisis no se pasea por las calles de los países de la Unión Europea, ni siquiera por las de Madrid, a pesar de que España sea uno de los países más afectados por la recesión de la economía mundial. A pesar de asistir ocasionalmente a la còlera de los trabajadores afectados por Expedientes de Regulación de Empleo (1), la vida de todos los días se desarrolla con normalidad, eso sí "apretándose el cinturón". "En los supermercados la venta de todos los productos han caído en picado un 70%. Sólo la venta de 'marcas blancas' ha aumentado", asegura el empleado de un centro comercial. Es cierto por otra parte que los bares están más vacíos a la hora del aperitivo, las terrazas menos bulliciosas por la tarde y la noche madrileña algo menos abigarrada.

El otro signo importante de la crisis son los carteles de "se vende" en los balcones de las casas, más numerosos. Y basta echar una mirada al escaparate de cualquier agencia inmobiliaria para constatar que los precios de los pisos han bajado alrededor de un 30%, como anunciaban las cifras oficiales. Es lo que ya se conoce como el final de la "burbuja inmobiliaria". En Aluche por ejemplo, barrio popular en el primer cinturón de expansión de Madrid, un tercer piso con ascensor de 65 m² se vendía, en el año 2006, por unos 240 000 euros. Ahora, pisos similares se venden por 160 000 ó 170 000. Las agencias inmobiliarias han cerrado más del 40% de sus oficinas desde el 2007 pero, si entramos en una de ellas, las caras son sonrientes y amables: los que quedan deben seguir con el negocio. Fue a través de las agencias inmobiliarias como una buena parte de los españoles accedió a la propiedad de su vivienda. Con un 86% de propietarios, España era el modelo para los que querían fomentar el acceso a la propiedad como política de vivienda, y en ese sentido evocó Nicolas Sarkozy el ejemplo de España en su debate televisado contra Segolène Royal (2).

Pero en realidad este acceso a la propiedad ha sido un acceso en masa al endeudamiento de larga duración: entre 2004 y 2007 se firmaron 5 millones de créditos hipotecarios con garantía para la compra de viviendas. Esta es una situación tan habitual que la población se refiere a ella como tener una hipoteca. Y al lado de las hipotecas también proliferan los créditos al consumo –muchas veces con la vivienda como garantía–, las tarjetas de crédito con varias formas de reembolso posible, los créditos rápidos a través de financieras en el límite de la legalidad –con tasas de interés de hasta el 25%– y las empresas privadas de reunificación de crédito. Hasta tal punto que algunos créditos han dejado de estar asociados a la compra de un bien concreto y se han convertido en un producto de consumo en sí mismo: es corriente recibir publicidad o llamadas directas en las que se "ponen a nuestra disposición" sumas de varios miles de euros para lo que buenamente queramos hacer con ellos. Esta proliferación in-

controlada del crédito y del endeudamiento es la que está pasando factura a muchos hogares con la llegada de la crisis. En el último trimestre del 2008 el nivel de endeudamiento de éstos –relación entre la deuda y la renta básica disponible– se situaba en un 125%, frente a un 88,9% en Francia. Igualmente en el 2008 la morosidad se triplicó, los impagos de créditos hipotecarios crecieron un 310% y 2,7 millones de personas cerraron el año con deudas impagadas. También se prevén 500 000 nuevos procesos monitorios a familias y consumidores por impago de créditos personales para el 2009, así como 86 681 nuevas ejecuciones hipotecarias, el triple respecto al 2007 (3).

Un buen principio para comprender las vías por las que se ha llegado a esta situación es interesarse por la compra de un piso en una agencia inmobiliaria. Aparte de asegurarnos que es el mejor momento para comprar, se nos hará después un "estudio financiero", gratuito y sin compromiso, para darnos a conocer los precios que vamos a poder pagar. La inmobiliaria se encargará posteriormente, si lo deseamos, de tramitar para

de pago– se han moderado un poco, pero no han cambiado.

Ester y Ángel decidieron comprar un piso en el año 2004 (4). "Ni siquiera me interesé por el alquiler, ni siquiera lo pensé" reconoce Ester. La falta de alquileres accesibles es algo tradicional en España, donde la política de vivienda siempre ha tenido como objetivo, a través de los incentivos fiscales y la facilidad del crédito, el acceso a la propiedad. Los padres de Ester, a pesar de trabajar en Madrid, habían comprado viviendas sucesivamente en las ciudades dormitorio del sur de Madrid, donde podía adquirirse a precios asequibles: Leganés (a 11 Km), Fuenlabrada (a 22 km), Valdemoro (a 27 km) y, finalmente, Seseña (a 36 km). Aunque este periplo es un tanto excepcional, ilustra bien cómo el dinero que se obtiene de la revalorización del inmueble sirve para adquirir una casa mejor –la última de Seseña es un chalet con jardín–, pero siempre a costa de aumentar la distancia con la capital. Y es que, aunque la propia vivienda se haya revalorizado, también lo han hecho en la misma proporción las viviendas circundantes, de forma que, si

"Con un 86% de propietarios de viviendas, España era un modelo para Europa. Pero ese acceso a la propiedad ha sido, en realidad, un acceso en masa al endeudamiento de larga duración"

nosotros la hipoteca con el banco. Han formado parte del cálculo nuestro salario, los ingresos no declarados que tenemos –o ingresos "en B" como se denominan eufemísticamente–, nuestros ahorros y la posibilidad de tener avales familiares. Igualmente nos pondrán al corriente de los secretos de la tasación, evaluación del precio de la vivienda hecha por empresas certificadas que va a determinar el valor de la hipoteca que podamos pedir. El valor de tasación, sobre el que la inmobiliaria no tarda en reconocer que puede influir, es el que toma el banco como referencia para conceder el préstamo. Será el margen entre ésta y el precio de compraventa lo que nos permitirá hacer frente a los gastos que se añaden a la compra: impuestos, escrituras y, por supuesto, las comisiones de los intermediarios (la propia agencia más la financiera y la gestoría del banco).

Se calculan después, a 30, 35 y 40 años de plazo, las cantidades para las que es previsible que obtengamos crédito. Se toma como base una "letra" –la cuota mensual– que no supere el 40% de nuestros ingresos mensuales, pero haciendo entrever la posibilidad, sobre todo si se gana también dinero "en B", de ir un poco más lejos. Sin embargo, y este es uno de los efectos más destacados de la crisis, muchas personas que empezaron a pagar hipotecas en las mismas condiciones están siendo actualmente incapaces de hacer frente a la cuotas, y no hablemos de aquellos que se comprometieron por porcentajes más altos de sus ingresos, cosa más fácil de conseguir en la época del boom inmobiliario. Las prácticas corrientes en aquella época –tasaciones hinchadas, proliferación de intermediarios, créditos concedidos en los límites de las posibilidades

se quiere un piso en algún sentido mejor que el que se acaba de vender, hay que alejarse aún más de la ciudad. Sin embargo esta reflexión no era frecuentemente a la ofuscación que producían las extraordinarias revalorizaciones de la vivienda: el primer boom inmobiliario español de finales de los años 1980 conoce aumentos anuales de más del 25% en el precio de los pisos. No hace falta ni siquiera haber acabado de pagarlo, se puede hacer la venta, cancelar la antigua hipoteca, pagar con el resto una parte del nuevo piso y hacer otra hipoteca para pagar el resto de la nueva vivienda.

Aunque Ester y Ángel no tenían en mente la revalorización a la hora de revalorizar la compra, el constante aumento de los precios –en el año 2004 se registró una subida del 18% con respecto al anterior– es un importante acicate en los años del boom que va de 1999 a 2007. Ahora, pasado el tiempo y vistas sus dificultades actuales, Ester se cuestiona los argumentos de uso en la época, principalmente la frase corriente "pagar un alquiler es tirar el dinero": "Es tirar el dinero porque la idea que se tiene es la de tener algo en propiedad. Pero de esto nadie se daba cuenta, todos nos íbamos metiendo, todos tus amigos se compraban casa. Acuerdo haberle dicho a mi marido: 'O nos metemos ya [en la compra de un piso] o lo dejamos pasar, porque esto cada vez está más caro'. Esta inclinación por la compra de la vivienda aún a costa de un precio desmedido e irreal –como ya había sido reconocido por las más altas instancias económicas españolas y europeas– y de un endeudamiento desproporcionado, contribuyó en gran medida al aumento permanen-



IRENE MARTÍN DE VIDALES Promoción de viviendas sin vender en el centro histórico de Valencia, 2009

te de la demanda y al boom inmobiliario en general.

A pesar de trabajar ambos en Madrid, se deciden por un apartamento de dos habitaciones (F4) y 64 m² que les ha enseñado la agencia en Valdemoro y que cuesta 165 000 euros. Piden un crédito personal para la entrada, 9 000 euros, que piensan cancelar rápidamente gracias a la diferencia entre la tasación y el precio del piso. La firma de los papeles ante notario se hará después de forma rápida y sumaria sin haber tenido acceso previamente, derecho del que raramente se informa, a los documentos. En el caso de Ester varios cambios de última hora variarán algunas de las condiciones de la hipoteca, algo que después recordará con amargura. "Ya estaba de camino. Mis padres, que eran los avalistas, habían pedido permiso y los dueños del piso estaban allí. No quería perder el piso, ni tampoco el dinero de la entrada. Pero ahora a veces me digo: ¿y si yo hubiese dicho allí en medio, delante de todo esa gente tan trajada –en el despacho aparte del notario están el

director y el subdirector del banco, la chica de la agencia y dos representantes de la gestoría del banco–, si hubiese dicho, a pesar de parecer una loca, 'pues yo ahora no firmo'? Eso es lo que tendría que haber hecho. Pero ¿con qué fuerza o con que luz iba yo a hacer eso? En ese momento estaba pendiente nada más que de comprarme el piso. Estaba completamente obcecada, cegada por el hecho de que ya lo teníamos, de que sólo había que firmar. La fecha límite para la venta era además ese día".

Se encuentran así con una hipoteca a 40 años, como se había convenido, pero firmada con una entidad que no había elegido, con un interés ligeramente superior al anunciado en un primer momento y por un montante de 189 000 euros que descubre en el mismo momento de la firma. En general hay que prever un 10% del precio del piso para pagar los documentos e impuestos asociados a la compra, pero en el caso de Ester y Ángel el montante es un 14,5%. Las diferentes comisiones de los intermediarios sale de dicho margen y, final-

España, las cifras de la crisis

PRODUCTO INTERIOR BRUTO: -3,2% previsto en 2009, +1,2% en 2008, +3,7% en 2007.
CONSTRUCCIÓN: retroceso del 20,3% de la producción en marzo de 2009 con relación a marzo de 2008. Detrás del Reino Unido (-21,6%), es la baja más marcada en el seno de la Unión Europea (UE), cuyo promedio es de -11,4%.

DESEMPLEO:

4 010 700 personas, un récord en el seno de la UE, que totaliza 20 082 500 al 30 de abril de 2009.

18,1% de la población activa en abril de 2009 (8,6% en la UE). Los más afectados son los menores de 25 años (36,2% en España contra 22% en Francia) y las mujeres (18,4% contra 9,3% en Francia).

DESTRUCCIÓN DE EMPLEOS: 1,3 millones sobre 2,7 millones de empleos destruidos en la UE entre marzo de 2008 y marzo de 2009, es decir, casi la mitad.

"FLEXIBILIDAD" LABORAL: 25,41% de los contratos son temporales (14% en la UE).

Existen 41 tipos de contratos de trabajo distintos, de los cuales 18 son de duración indeterminada y 21 de duración determinada.

UN EJEMPLO DE CIUDAD FANTASMA: El complejo Residencial Francisco Hernando, proyectado por el constructor y promotor del mismo nombre, conocido coloquialmente como "Paco el Pocerero", se comenzó a construir en un seccaral del municipio de Seseña (Toledo), a 36 kilómetros de Madrid. A día de hoy cuenta con 750 habitantes para las 5 600 viviendas construidas. Este "Manhattan de Seseña", como lo bautizaron los medios de comunicación, habría debido contar a su finalización con 13 500 pisos.

mente, no queda dinero para cancelar el crédito personal de 9 000 euros. Además la inmobiliaria ya había cobrado 6 000 euros de comisión. Desgraciadamente en ese momento también descubren que el derecho al desistimiento no se reconoce en la normativa española cuando hay presencia física de las partes en la firma del contrato. De esta forma, en la más completa opacidad y considerablemente indefensos, han firmado la mayoría de los españoles un contrato financiero que compromete una parte considerable de sus ingresos para el resto de su vida. Esta situación se vio favorecida por la idea de que, como último recurso, se podía vender el piso en poco tiempo y con una ganancia.

Las letras que empiezan a pagar Ester y Ángel se corresponden con lo previsto, 770 euros al mes, lo que significa un 38% de sus ingresos. Un año después de la compra, Ester es despedida de la empresa en la que trabaja como auxiliar administrativa. Acaba de quedarse embarazada y sospecha que esa es la razón del despido, pero es algo difícil de probar en España, donde el despido sin causa real no plantea muchos problemas al empresario, basta ingresar en las 48 horas siguientes la indemnización fijada por ley de 45 días por año trabajado. A partir de entonces Ester sólo logra encadenar pequeños trabajos temporales, como el 30% de los trabajadores españoles. Pero a partir del 2008 no vuelve a encontrar nada más.

Los altos tipos de interés del año 2008 aumentan su letra a 1 130 euros. Prácticamente en el mismo momento, en noviembre, despiden a Ángel, dejándole con cantidades pendientes por cobrar. Es el primer mes que dejan de pagar la letra pero por el momento no piden dinero a la familia. "Nosábamos que al mes siguiente nos pondríamos al día y que ya nos apañáramos aunque fuese sacando con la tarjeta de crédito e ingresándolo en la cuenta. Pero el segundo mes tampoco pudimos pagar y todo se fue haciendo una bola". Gracias a que Ángel encuentra por fin trabajo pueden iniciar negociaciones con el banco para pagar los retrasos en el momento que les llega la notificación que amenaza con resolver su impago judicialmente con el embargo del piso. La solución que les ofrece el banco es pedir un nuevo préstamo para cubrir la deuda pendiente. A esto tienen que añadir un plan de pensiones a las condiciones que ya exigió para la firma de la hipoteca—domiciliación de la nómina en la entidad y suscripción con ellos de un seguro de vida y del hogar—y aceptar un aumento del diferencial—porcentaje de interés que añade el banco al tipo oficial de interés de base (*spread* en inglés). Una cláusula del nuevo contrato establece además un límite a la bajada de los intereses del 3,6%, precisamente a finales del 2008, cuando los tipos oficiales están bajando por debajo de esa cantidad.

Escandalizados por lo que consideran un nuevo abuso rechazan la oferta y continúan pagando como pueden, sin haber cancelado los atrasos, a la espera de encontrar un modo de presionar al banco para eliminar la amenaza de la ejecución hipotecaria. Y es que en España, a pesar de ser reclamada desde hace tiempo por las asociaciones de consumidores, no existe ninguna ley de sobreendeudamiento familiar que permita a los particulares hacer frente a este tipo de situaciones. Sólo existe la ley concursal que permite, en proceso judicial y previa contratación de un abogado, la liquidación voluntaria de los bienes y el orden de preferencia de los acreedores. Como última solución, los padres de Ester están dispuestos a pedir un crédito para ayudarles a salir de la situación. Si en este caso lo hacen de buen corazón, no es menos cierto que, en su calidad de ava-

listas, también es una forma de evitar que se ejecute la garantía a la que se han comprometido. Cuando Ester piensa en el sistema que tiene alrededor, a pesar de no sentirse a gusto con lo que dice, la primera palabra que le viene a la mente es "piratas". "Yo ahora tengo la idea de que, en este país, cuanto más pirata seas mejor te van las cosas y mejor vida vas a tener. Está a la vista de todos: el que mejor vive es el más listo. Ahora parto de la base de que todo el mundo que está a mi alrededor va a engañarme". Y Ester extiende su reflexión a los bancos, pues ha hecho los cálculos de lo que le terminará pagando al banco con los intereses: 369 600 euros por un piso de 165 000, y eso tomando como base la cuota inicial. "Yo quería hacer otras cosas, quería estudiar, quería terminar mi bachillerato. Y realmente ahora me veo con un piso y nada más".

Los problemas de Víctor, divorciado y con dos hijos, aunque se deben en parte a un descenso de actividad en su empresa, provienen casi exclusivamente de la subida de los tipos de interés. Víctor trabaja en una empresa de muebles en la que por experiencia profesional ha terminado integrando el departamento de diseño. Tiene una nómina de 1 000 euros, sueldo máximo de la mitad de los asalariados españoles, pero en periodo de actividad "normal" cobra una parte de su salario "en

"En España, no es como en Estados Unidos que tú devuelves tu piso y la deuda está saldada. Aquí el banco te quita el piso y, cuando se subaste, la diferencia entre el valor del préstamo y el valor de la venta la sigues debiendo tú"

B" y llega a los 1 600 ó 1 800 euros. Vive y trabaja en Fuensalida, una ciudad en la provincia de Toledo limítrofe con Madrid. Él está a 5 minutos de su trabajo, pero en Fuensalida vive mucha gente que va a trabajar a la capital, que se encuentra a 70 Km. En el año 2005 compró un piso de 115 m² por 159 000 euros. En su caso no hizo las transacciones a través de inmobiliaria y pidió el crédito directamente al banco. Hizo frente a los gastos de la transacción con lo que tenía ahorrado y pudo obtener el crédito por el total de la tasación gracias al aval de su madre. En aquella época los alquileres de la zona rondaban los 400 ó 500 euros, prácticamente lo mismo que la letra que le proponen por una hipoteca a 40 años, "así que, para pagar por algo que no va a ser tuyo, prefiero comprometerme en la compra de un piso". El tipo de interés es el 2,5% anual durante el primer año y la letra se le queda en 521 euros.

A partir del año siguiente se le aplica el tipo de interés variable que rige el resto de su hipoteca: lo que marque el Euribor—principal tipo oficial aplicado a los créditos—en el momento de la revisión anual de la hipoteca, más un diferencial del 1,25%. En su revisión de 2006 la letra pasa a 648, en 2007 a 758 euros y finalmente, en 2008, su letra alcanza los 830 euros. Debido a que durante los primeros años los intereses tienen más peso en la cuota, los aumentos en el tipo de interés—el Euribor pasa en esos años del 3 al 5%—tienen como resultado estas enormes variaciones. Al mismo tiempo la parte variable de los ingresos de Víctor, pagada "en B", desaparece completamente debido a que su empresa empieza a notar los efectos de la crisis. Tiene que hacer frente así, con 1 000 euros, a todos sus gastos. En mayo de ese año ya ha pedido un crédito personal de 12 000 euros para hacer frente a varios gastos, entre los que se encontraba la comunión de su hija. "Cuando empiezan verdaderamente las



IRENE MARTÍN DE VIDALES Promoción de viviendas paralizadas en la Marina Alta (Alicante), 2009

dificultades, empiezo a entrenar a un equipo de fútbol infantil después de salir del trabajo y los fines de semana intento hacer pequeños trabajos de bricolaje, cualquier chapuza que me ayude a salir adelante. Tengo también el carnet de camión, para hacer algún transporte corto, pero por el momento no ha salido nada. Todos los días salgo de casa a las 8 de la mañana y nunca vuelvo antes de las 9 de la noche. No trabajo menos

salida que se ofrece a los particulares. Y, como último recurso, están las empresas de créditos rápidos, con intereses que se pueden considerar usurarios.

Mientras el banco no acepte ninguna renegociación la única salida que le queda a Víctor es, fuera de la ayuda que le pueda prestar su familia, aguantar hasta la próxima revisión de hipoteca confiando en que los tipos de interés sigan en el mismo nivel de mínimos históricos que tienen actualmente. De hecho, lejos de predicar medidas revolucionarias, se conformaría sólo con eso: "Bastaría con que, en lugar de ayudar a los bancos, se adelantasen todas las revisiones de hipotecas a los tipos actuales, o que se crease un banco hipotecario público, como existía antes, que adquiriese la deuda de la gente que está teniendo problemas y aplicase de inmediato los tipos actuales".

Esta familiaridad con los tipos de interés del mercado interbancario se ha adquirido en España a la fuerza. La propiedad inmobiliaria es en su mayoría deuda y el interés aplicado a ésta evoluciona según los vaivenes de la confianza interbancaria. El Euribor—acrónimo de *European Interbank Offered Rate*, es decir, Tipo Europeo de Oferta Interbancaria—es el tipo de interés que calcula a diario la Federación de Banca Europea. Se trata de una media ponderada del tipo de interés al que los 64 bancos europeos más importantes están dispuestos a prestarse dinero y por lo tanto, un exacto medidor de lo que ha venido en llamarse 'la confianza entre los bancos'. Aunque depende en gran parte del tipo central del BCE, siempre hay una diferencia a favor del primero (5). Han sido necesarias las acciones combinadas del BCE, las operaciones de rescate de los bancos y las inyecciones de liquidez para llegar a los tipos actuales, del 1,77% en abril. De este modo en España, debido a los altos niveles de endeudamiento, los ciclos del mercado financiero se trasladan, de manera directa y sin intermediario, a los hogares. Aguantar hasta la próxima revisión de la hipoteca, en la que finalmente se aplicarán los mínimos históricos actuales del Euribor, es la única perspectiva de muchos propietarios endeudados en España.

(1) Que por otra parte han contribuido muy poco a los 4 millones de parados actuales en España, que provienen en su gran mayoría de la finalización de contratos temporales. Según se desprende de la Encuesta de Población Activa publicada del 1er trimestre del 2009, publicada por el INE, los contratos indefinidos no han disminuido con respecto al mismo periodo del 2008. Si que han disminuido, en un 20%, los contratos temporales. De los 1 836 500 parados en comparación con el mismo trimestre del 2008, 1 044 600 son antiguos trabajadores temporales y 525 000 son un aumento en la población activa.

(2) "Mi ambición es hacer de Francia un país de propietarios. Hay un francés de cada dos que son propietarios de su vivienda. Hay un 80% de españoles que son propietarios de su vivienda. Hay, pues, 12 millones de familias francesas que querían ser propietarios y no lo son", TF1, 2 de mayo de 2007.

(3) Según los datos de un Dictamen del Consejo de Consumidores y Usuarios del 10 de febrero de 2009.

(4) Las condiciones en las que se pactaron las dos entrevistas que se citan incluan el anonimato, por lo que los nombres y algunas localizaciones han sido cambiados.

(5) La media que separó el Euribor del Tipo del BCE fue de un 15% entre 2002 y 2009, y de cerca del 25% entre julio y diciembre del 2008.

(6) Un 21% del volumen de deudas impagadas recaía sobre este colectivo que representa tan sólo un 11,3% de la población.

(7) Un 28,4% de tasa de paro entre los inmigrantes frente a un 15,23% entre los autóctonos según se desprende de la última Encuesta de Población Activa del INE, 1er trimestre del 2009.

RAÚL GUILLÉN