

El Confidencial

E.S. / Agencias 07/04/2012 (06:00h)

El 25% de los hipotecados españoles deberá más dinero al banco de lo que vale su vivienda



“El precio de la vivienda nunca cae” o “alquilar es tirar el dinero”. Estas dos frases resumen hasta qué punto ha estado arraigado el sentimiento de propiedad en España. Una decisión, la de **comprar ladrillo** al precio que fuera, de la que muchos españoles, especialmente los que compraron en pleno *boom* inmobiliario, ya se han arrepentido.

Y no es para menos, según estimaciones de Standard & Poor's, si los precios **mantienen la senda bajista** y caen por encima de los dos dígitos este año, como prevén algunos expertos, el número españoles en situación de *negative equity*, esto es, cuya **hipoteca vale más que su vivienda**, aumentará significativamente.

La agencia de rating estima que el porcentaje de afectados por [esta situación alcanzará al 25% de los hipotecados frente al 8% de 2010](#), tras analizar 800.000 hipotecas, según las previsiones de las que se hacía eco esta semana *Bloomberg*. El portal financiero recoge, por ejemplo, el caso de una española de 33 años que compró junto a su ex marido una vivienda de dos habitaciones, 85 metros cuadrados en Pozuelo de Alarcón en 2006 por 385.000 euros.

La pareja firmó una **hipoteca** con Caja Madrid por el **85% de valor de compra** -327.250 euros-. Hace seis meses, el inmueble salió a la venta por 350.000 euros, apenas 20.000 euros por encima de la cantidad que pidieron prestada al banco. “El teléfono no ha sonado ni una sola vez”, cuenta a *Bloomberg* la propietaria, quien añade cómo varios agentes inmobiliarios le han asegurado que si quiere tener alguna esperanza para vender debería rebajar el precio hasta 300.000 euros.

Su situación no es única y aunque no existen datos oficiales sobre el número de afectados, la cifra va en aumento. La consultora consultora Oliver Wyman se atrevía a dar una cifra en septiembre de 2009. Entonces hablaba de unas **250.000 hipotecas afectadas por dicho fenómeno**, el doble que hace apenas dos años. Otras fuentes amplían incluso la cifra hasta las 300.000.

Los más afectados serían los que compraron en pleno *boom* inmobiliario, entre 2006 y 2008, cuando los precios alcanzaron los máximos y cuando la financiación al 100% estaba a la orden del día. Así como quienes adquirieron un inmueble **donde más han caído los precios**, como por ejemplo, en la Costa Mediterránea.

La falta de financiación, el miedo a perder el empleo o las expectativas de caídas adicionales de la vivienda han provocado ajustes de precios cercanos al 20% según fuentes oficiales e incluso superiores a este porcentaje según otras fuentes.

Caídas adicionales del 15% en los precios de la vivienda

En 2011 se aceleraba la caída y, aunque muchos expertos consideraban ése podría haber sido el **peor año para el sector inmobiliario desde que estalló la crisis**, lo cierto es que 2012 podría ser incluso más negro, a tenor de los primeros datos que se van conociendo y según las expectativas de algunos expertos. El BBVA aseguraba recientemente a través de su director de negocio inmobiliario que el calvario inmobiliario durará dos años más: las ventas caerán otro 20% y los precios, un 15%. Cifra, esta última en línea con lo estimado por la firma R.R. de Acuña y Asociados.

Además, las **nuevas provisiones exigidas al sector financiero**, también presionarán a la baja los precios de los inmuebles. Un movimiento que, según apuntaba esta semana *Bloomberg*, “forzará a los bancos a vender baratos sus activos inmobiliarios, acelerando la caída de precios”.

Estas hipotecas *underwater* o situación de *negative equity* se ha convertido a día de hoy en un auténtico **drama para miles de familias españolas** quienes, presionadas por el paro y sus compromisos hipotecarios se ven obligados a **vender su vivienda para poder pagar al banco**. Muchas de ellas se encuentran con que el precio que conseguirían por la venta de su inmueble no es suficiente para cancelar la deuda contraída con el banco.

El escenario se antoja, sin embargo, mucho más dramático para aquellas **familias inmersas en un proceso de ejecución hipotecaria** con la entidad financiera ya que en caso de embargo, no sólo perderán su vivienda, sino que continuarían debiendo dinero al banco o caja en cuestión. Los datos vuelven a ser, una vez más, de moledores: **la banca se adjudica pisos hasta un 58% por debajo de lo que valen sus hipotecas**, según un informe de Fitch de finales de 2011.