

REPORTAJE: BREAKINGNEWS

# Regreso al futuro

## En peores condiciones, la morosidad hipotecaria apenas fue del 4% en 1993

FIONA MAHARG-BRAVO 19/12/2010

Son las hipotecas el próximo quebradero de cabeza de los bancos españoles? Los reguladores piensan que el mercado de créditos para viviendas del país de 630.000 millones de euros puede salir relativamente ileso, como en la última crisis inmobiliaria de 1992-1993. El problema más importante de los bancos españoles son los malos créditos concedidos a los promotores inmobiliarios. Pero sería optimista suponer que las hipotecas saldrán igualmente ilesas.

En una reciente presentación, el Banco de España señaló que las condiciones de 1993 eran más duras que las de ahora. El desempleo alcanzaba el 24% y los tipos de interés aumentaron hasta el 13,9%, comparado con el 2,6% actual. Incluso entonces, solo el 4% de las hipotecas fueron morosas. Y los bancos fueron capaces de vender las propiedades embargadas después del descalabro sin sufrir pérdidas.

Hay razones para el optimismo. A pesar de la caída de los precios de las propiedades, los créditos inmobiliarios españoles valen de media solo el 62% del valor de la propiedad. Estos créditos son exigibles, lo que hace que a los prestatarios les resulte más difícil escaparse. Las familias españolas ayudan a menudo a los propietarios de viviendas desbordados a mantenerse al día en el pago de sus hipotecas. Esto queda reflejado en los datos de los bancos: la proporción de hipotecas clasificadas como dudosas ha caído hasta solo el 2,6%.

Pero la crisis inmobiliaria actual es peor que la de 1993. España empezó a construir 760.000 nuevas viviendas en 2006, es decir, casi cuatro veces más que en 1992, a pesar de que la población solo haya aumentado un 13,5%. La mayoría de los analistas vaticinan que los precios de las viviendas españolas caerán un 25% desde su pico, el doble del 12,8% que han caído hasta ahora. Según la consultora RR Acuña, España cuenta con 1,5 millones de casas sin vender. Estas actuarán como un lastre sobre los precios y harán que a los bancos les resulte más difícil vender las viviendas embargadas y que les sea rentable. Además, los hogares están más endeudados que en 1993.

¿Hasta qué punto podría empeorar? Si los impagos de las hipotecas alcanzasen, digamos, el doble del pico de 1993, los bancos tendrían unos créditos problemáticos por un valor de 50.000 millones de euros. Incluso entonces, esto no sería tanto un quebradero de cabeza como la posible exposición problemática de 180.000 millones de euros de las entidades de crédito frente a la construcción y los promotores inmobiliarios. Las pérdidas finales también serían mucho menores. Sin embargo, es difícil sostener que esas hipotecas no serán un problema.