

### [El vano intento de salvar el titanico inmobiliario](#)

Enviado por Ajo el Mié, 03/10/2010 - 10:19

Antetítulo (dentro):

MERCADO DE LA VIVIENDA

Sección principal:

[Panorama](#)

Cuerpo:

El crecimiento económico de los últimos años ha ido estrechamente ligado a la construcción y a la concesión indiscriminada de crédito. Las políticas orientadas a promover el régimen de propiedad como único modo estable de tenencia, junto a la ausencia de alquiler asequible, empujaron a una parte importante de la población a sobreendeudarse para poder acceder a una vivienda. Hoy, el estallido de la burbuja inmobiliaria, ha dejado al descubierto los frágiles cimientos sobre los que se asentaba el "milagro español".

Con la depreciación de los inmuebles, parte de la población ha visto como su patrimonio se reducía sustancialmente. Para quienes compraron en pleno boom inmobiliario, el valor actual de sus bienes está muy por debajo incluso del valor de las deudas contraídas para adquirir dichos bienes, este hecho perjudica en mayor medida a las clases medias y populares, ensanchando la brecha de la desigualdad entre unos pocos que poseen mucho y unos muchos desposeídos.

Esta situación se torna dramática para quienes se han quedado en paro y no pueden hacer frente al pago de la hipoteca. Cuando esto ocurre, el banco interpone una demanda y se inicia el proceso de ejecución hipotecaria que termina con la subasta del inmueble. Dada la devaluación de los precios, las subastas quedan desiertas. Entonces, de acuerdo con la legislación actual, las entidades bancarias se adjudican la vivienda por el 50% del valor de tasación y continúan reclamando el pago de la deuda restante,

más intereses y costas judiciales, a la persona en situación de insolvencia mediante el embargo de nóminas y la enajenación de los bienes de los avalistas. No es una situación anecdótica: según el Consejo General del poder judicial, entre 2008 y 2010 se habrán iniciado más de 350.000 ejecuciones hipotecarias. Es decir, mas de 350.000 unidades familiares perderán su casa y además arrastrarán una deuda de cien, doscientos o incluso 300.000 euros.

La oferta de pisos en alquiler sigue siendo escasa en relación a una demanda que, a raíz de la crisis, se ha revitalizado. Las condiciones de acceso y las exigencias en forma de avales se han endurecido. Con una tasa de desempleo cercana al 20%, los ingresos por unidad familiar se han reducido, incrementando el esfuerzo que deben realizar las familias para pagar la vivienda. Con 1,22 millones de hogares con todos sus miembros activos en paro, la amenaza del desahucio pesa sobre miles de familias. Mientras tanto, los pisos desalojados pasan a engrosar el parque de viviendas vacías, el más grande de la UE. Esta situación agudiza las contradicciones de un sistema que sobreprotege el derecho a la propiedad en detrimento de las necesidades más básicas.

La administración, con un parque publico de vivienda que no llega al 1% del parque total, parece poco dispuesta a dar respuesta a la situación de emergencia habitacional. A pesar de los cantos de sirena de apostar por el alquiler, las medidas impulsadas hasta la fecha van mayoritariamente dirigidas a reactivar el sector inmobiliario y detener la caída de los precios.

### **Atrapados en un bucle**

En esta línea se enmarca el desarrollo de una normativa que permite reconvertir el stock inmobiliario invendible en una nueva figura de Vivienda de Protección Oficial (VPO) de compra, a precio concertado.

Estas VPO gozan de ventajas

fiscales, subvenciones directas a los tipos de interés y están garantizadas con avales públicos. De forma que se facilita el acceso de los particulares a la financiación y el riesgo que asume el banco en caso de impago es nulo. Así, se fabrica una demanda, de otro modo inexistente.

Llama la atención que en muchos lugares el precio de este tipo de viviendas sea superior al de las viviendas del mercado libre.

Bajo la misma lógica operan las políticas sociales de ayuda a la vivienda. Cuando la política pública se reduce a una política de cheques y no se integra en un programa de reformas más amplio, las ayudas monetarias suponen un trasvase directo que beneficia a los propietarios y consume los presupuestos públicos. Igualmente reveladoras resultan las declaraciones de la ministra, Beatriz Corredor, cuando recomienda comprar aprovechando la coyuntura histórica de bajos tipos de interés a pesar de que las previsiones de los expertos coinciden en apuntar que los tipos empezaran a remontar a mediados de año. Del mismo modo, el anuncio de eliminar la desgravación fiscal por la compra de una vivienda en un plazo de dos años sirve para estimular la demanda a corto plazo. Por otro lado, el Gobierno ha aprobado recientemente una normativa que agiliza los desahucios por impago en las rentas de alquiler. Así, en plena crisis y con 4,3 millones de personas en paro, muchas sin prestaciones sociales, se antepone la seguridad y los beneficios de los grandes propietarios por encima de la función social de la propiedad y la garantía del derecho a la vivienda. Pero, a pesar de las terapias de choque aplicadas por el Gobierno para reanimar la compraventa, la salida sistémica a esta crisis de sobreproducción no es realista. El mercado está saturado, la demanda efectiva agotada, las familias, endeudadas, y la inversión especulativa se ha pulverizado.

Pasarán años antes de absorber el stock y digerir tanta deuda y ladrillo. Los esfuerzos desesperados de la administración por reactivar la economía con el mismo guión

de siempre representan un trágico intento por reflotar un Titanic que se hunde irremediablemente.

Pero no todo son malas noticias.

El mito de la propiedad se empieza a resquebrajar. El mercado ya no es intocable. La crisis y sus estragos han dinamitado el proyecto de una sociedad de pequeños propietarios que, concebida desde las esferas de poder, había funcionado como un mecanismo de control social alineándose con los intereses corporativos.

Con miles de familias desahuciadas, millones de pisos vacíos y una demanda social de alquiler en aumento, se abre un nuevo escenario político. Hasta ahora, las inyecciones de fondos públicos al sector bancario no han servido para que los bancos asumieran su parte de responsabilidad. Según cálculos de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca, con los 100.000 millones de euros del FROB, el Estado podría haber adquirido 700.000 pisos al precio por el que los bancos se los están adjudicando en el proceso de ejecución. Esta plataforma y otras voces críticas llevan tiempo exigiendo la reconversión del parque inmobiliario que atesoran los bancos en un parque público de alquiler. La batalla aún está por librar.

Recuadro:

La acumulación de suelo y viviendas a manos de entidades financieras procedentes de ejecuciones y quiebras concursales, acentúa la concentración de la propiedad.

Con tanto ladrillo en sus balances, la gestión de los activos inmobiliarios se convierte en una prioridad. La reestructuración del sistema bancario responde a esta nueva dimensión del negocio. La banca, convertida en la mayor inmobiliaria del país, ejercerá la presión necesaria para que las políticas que se adopten en materia de vivienda no contravengan sus intereses.

Por otro lado, la parálisis del sector inmobiliario amenaza seriamente la viabilidad de las entidades financieras. Se calcula que hay entre 0,8 y 1,2 millones de pisos en stock que no se pueden vender. Las inmobiliarias deben a los bancos 325.000 millones de euros y el saldo vivo hipotecario de las familias asciende a 675.288 millones.

Un reciente estudio de Pricewaterhouse señala que las refinanciaciones hipotecarias a particulares y empresas que se firmaron cuando estalló la crisis sólo han servido para comprar tiempo. Se avecina otra oleada de quiebras inmobiliarias que podría acabar arrastrando a las entidades financieras. Si esto ocurriera, los salvatajes bancarios dispararían la deuda pública.

Nos encontramos, así, ante un juego de suma cero, donde las ganancias de unos se obtienen en perjuicio de los otros. Cada vez resulta más difícil conjugar los intereses de las entidades financieras con las necesidades de la mayor parte de la población. Ante esta disyuntiva no se sabe hacia dónde basculará la administración.

## El vano intento de salvar el titanico inmobiliario

Publicado en Periódico Diagonal (<https://www.diagonalperiodico.net>)

---

Temáticos:

[Número 121](#)

Geográficos:

[Vivienda](#)

Edición impresa:

Licencia:

[CC-by-SA](#)

Compartir:

Tipo Artículo:

Normal

Info de la autoria:

Miembro de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca

Autoría:

[Adrià Alemany](#)