

Un buen mercado hipotecario

JOSÉ MARÍA ROLDÁN

En las últimas semanas se ha abierto un intenso y apasionado debate sobre nuestro mercado hipotecario. Lo pasional de este debate puede justificarse porque muchos ciudadanos han sufrido la grave crisis de la vivienda desatada por una crisis económica que dejó a cinco millones de personas sin trabajo. También porque el mercado hipotecario responde a una necesidad básica de los ciudadanos.

En nuestro país, esa necesidad se ha resuelto de una forma bastante satisfactoria y se ha hecho desde el sector privado. Nuestro sistema hipotecario ha proporcionado la financiación necesaria para que aproximadamente un 80% de las familias pudiera comprar su vivienda. Este dato pone en evidencia que nuestra política pública de acceso a la vivienda —en propiedad o alquiler— ha sido, a diferencia de lo ocurrido en otros países, escasa en términos relativos; la mayor parte del esfuerzo ha recaído en el sector privado.

Se podrá discutir si es mejor o peor el régimen de alquiler o el de propiedad, incluso criticar la falta de un sistema de vivienda social más amplio y generoso, pero nadie puede culpar de esas supuestas debilidades a quien precisamente las ha subsanado y paliado con gran eficacia: dando soluciones a muchas familias que, de otra forma, no habrían tenido alternativa para acceder a la vivienda.

Todo esto ha sido posible gracias a un sistema hipotecario de gran eficacia en precio, plazos e importes. El crédito hipotecario en España es uno de los más baratos de Europa. La cartera residencial hipotecaria tiene un tipo del 1,26% frente al 2,49% de la media europea. En países que a menudo se citan como ejemplo, tales como Holanda y Alemania, los titulares de una hipoteca pagan de media por los intereses de su préstamo casi tres veces más que si lo hubieran contratado en España.

Estas condiciones crediticias tan ventajosas son posibles gracias a las garantías jurídicas que ofrece el sistema hipotecario es-

pañol. La doble garantía —hipotecaria y personal— ha permitido a los bancos financiarse de forma muy barata en los mercados mayoristas y trasladar esos precios a sus clientes. También gracias a que nuestras hipotecas son productos muy regulados. No se han generalizado los préstamos de solo interés (verdaderas cadenas perpetuas para los clientes, que nunca llegan a poseer la vivien-

El 80% de las familias españolas ha comprado su vivienda gracias a préstamos privados

da), ni los sistemas de amortización peligrosamente flexibles, ni por supuesto las hipotecas *subprime*, tan habituales en Estados Unidos, que estuvieron en el origen de la crisis.

Si cuestionamos la efectividad de la hipoteca o de su ejecución o la garantía personal del deudor estaremos poniendo en riesgo el funcionamiento futuro del mercado. Debilitar las garantías hipote-

carias puede tener indudables efectos sobre la provisión de crédito, tanto en volumen como en coste financiero. Basta comparar la diferencia de plazos o el coste de una hipoteca con el de un crédito al consumo (1,26% frente a 8,45%) para darse cuenta de ello.

No quiero dar la impresión de que vivimos una situación idílica en el mercado de la vivienda: nada más lejos de la realidad. La dureza de la recesión y su impacto en el mercado laboral conlleva un aumento de los desalojos por impagos hipotecarios y también de las rentas de alquiler. No obstante, en el momento más crudo de la crisis económica un 94% de los préstamos para adquisición de vivienda se pagaban sin retrasos.

Desde el primer momento, los bancos trataron de paliar las consecuencias negativas del deterioro de la situación de sus clientes. Más de un millón de hipotecas han sido renegociadas; se han puesto 60.000 viviendas en régimen de alquiler social y se han suspendido las ejecuciones que afectan a familias en riesgo de exclusión social. Asimismo se ha extendido la dación en pago y creado una ley de segunda oportunidad. Es verdad que nunca es suficiente, pero también que los bancos han acometido la labor de protección de los deudores más vulnerables casi en solitario y más allá del papel que les corresponde como colaboradores necesarios de los poderes públicos en políticas asistenciales.

Por último, creo que es necesario abrir un debate global sobre qué política de vivienda queremos en España. En ese marco, cualquier modificación legal que se acometa de nuestro mercado hipotecario debería preservar aquellos elementos que han servido hasta ahora para garantizar que numerosas familias españolas tengan acceso al crédito hipotecario y a la compra de una vivienda.

José María Roldán Alegre es presidente de la Asociación Española de Banca.