

ENDEUDAMIENTO Y RIESGO DE DESAHUCIO DE LAS FAMILIAS ESPAÑOLAS

Dr. Jose Francisco Bellod Redondo

bellodredondo@yahoo.com

jfbellod.blogspot.com

Resumen: la intensa y prolongada crisis económica iniciada en 2007 con la implosión del boom inmobiliario ha traído consigo una elevada morosidad hipotecaria ante la incapacidad de numerosas familias de hacer frente a sus hipotecas por culpa del desempleo. En este trabajo analizamos las causas de la situación y estimamos que en 2011 existen aproximadamente 172.923 familias en riesgo inmediato de desahucio.

1.- Las Causas.

Una de las consecuencias más nefastas de la intensa y prolongada crisis económica que experimenta la economía española, ha sido el inusitado incremento de los procesos de desahucio. Contrariamente a lo sucedido en crisis anteriores, la pérdida de la vivienda como consecuencia de impago de la hipoteca está adquiriendo un especial protagonismo en la actual crisis. Diariamente se informa de forma más o menos precisa de la proliferación de desalojos de familias afectadas por hipotecas que no pueden pagar. Según datos del Consejo General del Poder Judicial, en el primer semestre de 2011 se practicaron 32.010 desahucios y fue la Región de Murcia, con un incremento del 547% la que mayor crecimiento experimentó¹.

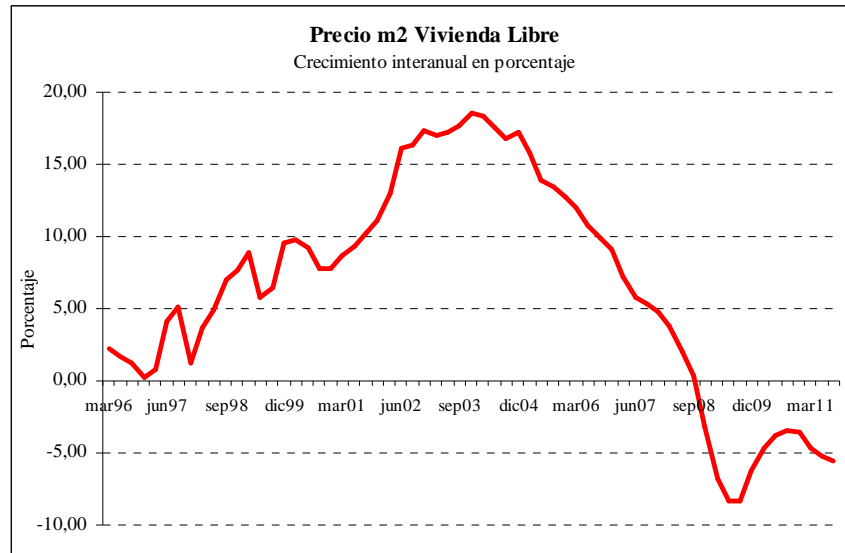
La novedad de esta situación radica en dos elementos característicos de la actual crisis, elementos heredados del modelo de crecimiento conocido como “modelo del ladrillo”². Durante el periodo 1999 – 2007 el sector inmobiliario experimentó un fuerte auge de naturaleza especulativa lo cual trajo consigo un intenso proceso de enredamiento de los hogares españoles: el crecimiento del precio de la vivienda obligaba a contratar hipotecas

¹ El problema es tan acuciante que ha dado lugar al nacimiento de un movimiento social específico contrario a los desahucios. Véase por ejemplo el caso de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca, <http://afectadosporlahipoteca.wordpress.com/>.

² Sobre este modelo de crecimiento, su génesis y sus desequilibrios puede consultarse el artículo “*Crecimiento y Especulación Inmobiliaria en la Economía Española*”, revista Principios – Estudios de Economía Política, nº 8, 2007. Disponible en http://www.fundacionsistema.com/media/PDF/Ppios8_Bellod%20Redondo.pdf.

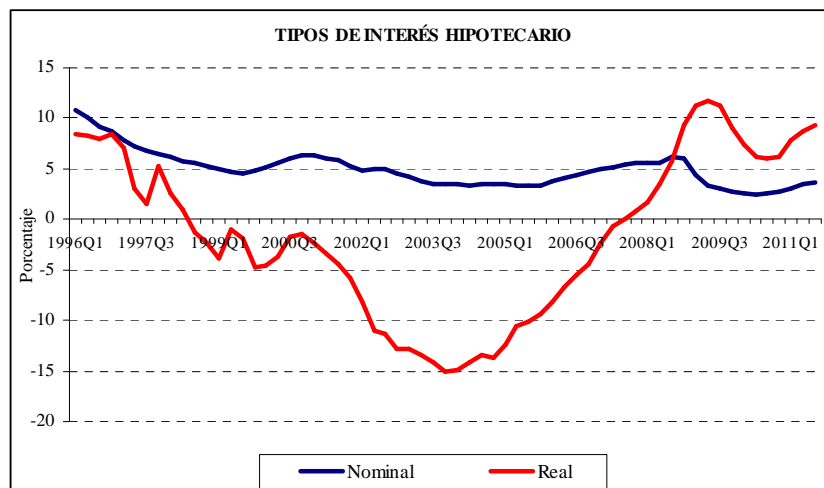
cada vez más cuantiosas para comprar viviendas cada vez más reducidas. Como se aprecia en el Gráfico 1 el precio del m² llegó a crecer a un ritmo interanual cercano al 20% en septiembre de 2003. En los años siguientes el precio continuó creciendo a tasas importantes pero cada vez menores.

Gráfico 1



Puede apreciarse en el Gráfico 1 cómo la evolución de tipos de interés fue durante los años del *boom* muy favorable a la burbuja. Los tipos de interés *nominales* no sólo habían alcanzado niveles históricamente reducidos sino que los tipos de interés *reales* fueron negativos desde 1999 a 2007. Desde ese año la situación se ha revertido: los tipos de interés reales de la vivienda se sitúan en niveles superiores a los de 1996.

Gráfico 2

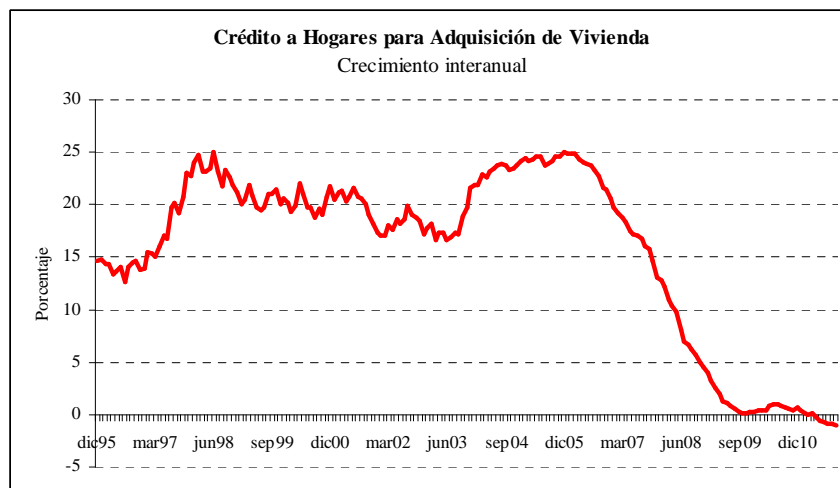


Cuando las contradicciones del modelo condujeron a su implosión en 2007, el endeudamiento de los hogares había crecido significativamente. Efectivamente, como se aprecia en el Gráfico 1, a partir de 2007 se acentúa la desaceleración del precio de la vivienda y a partir de septiembre de 2008 el crecimiento es negativo. Se producía un hecho inusitado en el imaginario colectivo: contrariamente a lo que la experiencia parecía sugerir la vivienda perdía valor. Desde entonces hasta la actualidad cada trimestre se nos informa de una nueva reducción en el precio.

Por otra parte, la especialización de la economía española en el sector inmobiliario y en industrias afines ha complicado considerablemente la salida de la crisis, deteriorando significativamente las finanzas de las familias. Acostumbrados al negocio inmobiliario, a sus rendimientos de corto plazo y a sus pingües beneficios ¿dónde colocar ahora la mano de obra excedentaria?

La evolución de los precios había impulsado la actividad en el sector inmobiliario. La contrapartida negativa era que el creciente nivel de precios obligaba a contratar préstamos hipotecarios de cuantía creciente y el crédito fluyó auspiciado por los bajos tipos de interés y el entorno de confianza que trajo consigo la incorporación de España al euro. En el Gráfico 3 puede observarse el crecimiento interanual del crédito concedido a los hogares españoles para la adquisición de vivienda. Puede comprobarse que entre los años 2003 y 2007 el crédito llegó a crecer a tasas superiores al 20%. A partir de 2007 se inicia la desaceleración del sector, que entra irremediamente en crisis en 2008 al sumárseles a los desequilibrios internos la crisis inducida desde el exterior por las “*hipotecas subprima*” (2007) y la quiebra del centenario banco Lehman Brothers (2008). Puede comprobarse el estancamiento del crédito a partir septiembre de 2009, e incluso su contracción actual.

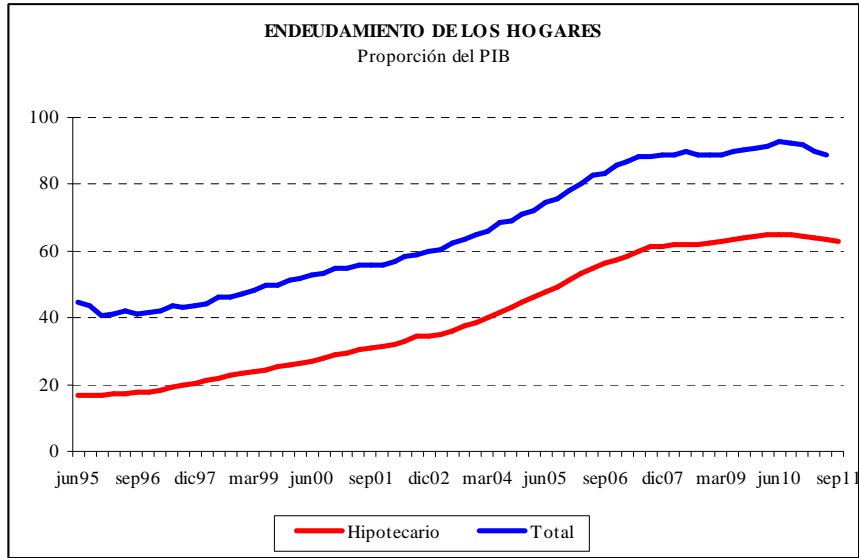
Gráfico 3



La exacerbada evolución de los préstamos concedidos entre los años 1999 – 2007, tuvo como consecuencia un incremento astronómico del endeudamiento acumulado por las familias, tanto hipotecario como no hipotecario. En el Gráfico 4 pueden comprobarse estos datos. Al finalizar la anterior crisis económica el endeudamiento hipotecario de los hogares era del 16´54% del PIB (junio de 1995); en junio de 2010 había llegado al 64´98% del PIB es decir, se había multiplicado por 4. Pero las deudas de las familias no son sólo hipotecarias: hay que añadir los préstamos personales, los créditos asociados a las compras con tarjeta, etc. La evolución es similar a la ya comentada pero aún más grave: en junio de 1995 el endeudamiento total de los hogares equivalía al 44´8% del PIB; en junio de 2010 se había alcanzado el record del 93% del PIB.

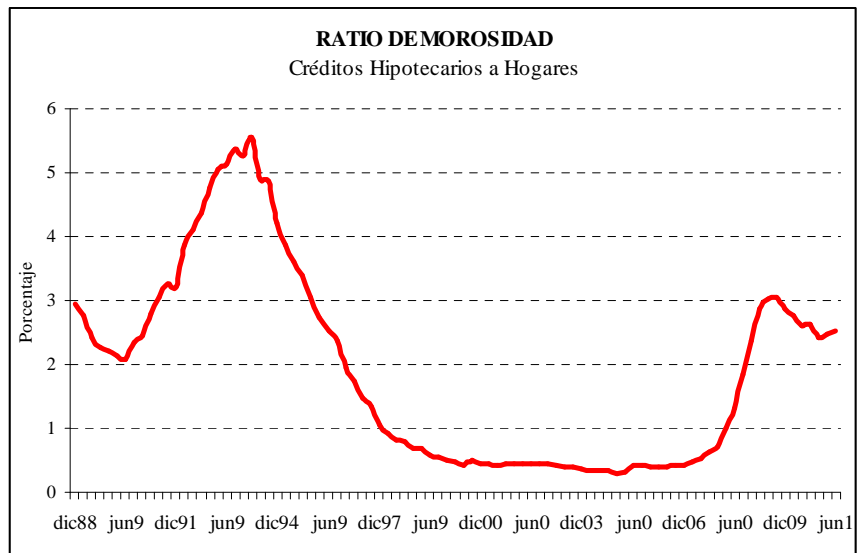
Con la implosión de la burbuja inmobiliaria y la crisis de los mercados financieros, el flujo crediticio cesó y los tipos de interés reales se dispararon. Como hemos comprobado en el Gráfico 3 el crecimiento en los últimos dos años ha sido nulo o negativo: no hay posibilidades de recuperación económica mientras no se restaure el flujo crediticio de forma abundante y ordenada hacia actividades productivas. Desde mediados de 2010, véase Gráfico 4, los niveles de endeudamiento familiar en relación al PIB están disminuyendo lentamente: las familias trabajan para pagar deudas que arrastran del pasado y eso les impide embarcarse en nuevos proyectos de gasto, las empresas no reciben pedidos y el aumento del paro es masivo.

Gráfico 4



Es precisamente el aumento continuado del desempleo lo que ha provocado un repunte de la morosidad crediticia y la posibilidad de que los ciudadanos sean expulsados de sus viviendas a petición de los bancos acreedores. En el Gráfico 5 hemos representado la evolución reciente de la tasa de morosidad de los créditos hipotecarios adeudados por los hogares. Como indica la lógica, los episodios de elevada morosidad están asociados a situaciones de crisis económica y elevado desempleo.

Gráfico 5



2.- Estimación.

¿Cuántas familias están en riesgo de perder sus viviendas a causa de la crisis económica?

En el Cuadro 1 hemos realizado una estimación que procedemos a detallar. Hemos estimado en primer lugar el número de hipotecas existentes a fecha de hoy. Como no existe una fuente directa hemos tomado los datos procedentes de la Memoria de la Agencia Tributaria. Según esta fuente en el IRPF fueron declaradas (a efecto de deducción por inversión en vivienda habitual) 6´6 millones de hipotecas en el año 2008 (último año disponible). Esas no son las hipotecas realmente existentes en dicho año ya que no todos los individuos deudores efectúan la declaración del IRPF. Hemos extrapolado el dato al conjunto de la población: si de 19´3 millones de declaraciones 6´6 millones declaran hipoteca, de un total de 16´7 millones hogares 5´7 millones tendrán hipoteca en 2008. Para conocer la estimación de hipotecas existentes en 2011 sumamos al dato anterior las nuevas hipotecas contratadas en los años 2009, 2010 y 2011 y restamos las hipotecas canceladas en esos mismos años (datos del INE). Tendríamos pues que el número de hipotecas existentes se estima en 6´86 millones de unidades.

Teniendo en cuenta que según el Banco de España la tasa de morosidad hipotecaria de los hogares es del 2´52% (septiembre de 2011), hay 172.923 hogares españoles en riesgo de desahucio.

Estos resultados pueden acabar siendo aún más graves teniendo en cuenta que según las últimas estimaciones de diversas instituciones multilaterales (OCDE, FMI Comisión Europea), se espera una fuerte desaceleración de la economía española para 2012 y una persistencia de los niveles de desempleo por encima del 20% en el próximo trienio³.

³ Sobre las estimaciones del desempleo véase “La Protección a los Desempleados en España 1995 – 2011”, disponible en <http://www.eumed.net/ce/2011b/jfbr.html>.

Cuadro 1

| ESTIMACIÓN DE HOGARES EN RIESGO DE DESAHUCIO AÑO: 2011 | |
|---|------------|
| Estimación de hogares con hipoteca (año 2008) | |
| Total declaraciones IRPF | 19.388.981 |
| Individuales | 14.722.533 |
| Conjuntas | 4.666.448 |
| Declaran hipoteca | 6.637.283 |
| | |
| Hogares (EPA 2008) | 16.742.000 |
| | |
| Hogares con hipoteca (estimación año 2008) | 5.731.162 |
| Actualización del número de hipotecas | |
| Nuevas (2009 , 2010 y 2011) | 2.574.137 |
| Canceladas (2009, 2010 y 2011) | 1.443.269 |
| Neto | 1.130.868 |
| | |
| Hipotecas existentes 2011 (estimación) | 6.862.030 |
| Tasa de morosidad | 2,52% |
| En riesgo | 172.923 |
| Fuente: elaboración propia a partir de EPA, Memoria de la Agencia Tributaria y Banco de España. | |