



FOTOS: REUTERS

**DE REMATE.** Los bancos rematan propiedades en el barrio de Sesena, a las afueras de Madrid, donde las calles lucen vacías tras los desalojos.

# Contra las cuerdas

El mercado inmobiliario español tiene dos caras; por un lado, seductoras ofertas bancarias, por otro, desalojos inminentes por deudas impagables.

POR **SONYA DOWSETT Y FIONA ORTIZ (REUTERS) / MADRID**  
TRADUCCIÓN POR **MONTSERRAT ALGARABEL**

**C**uando José Morales viajó desde Granada, en el sur de España, para ver un departamento nuevo en Sesena, municipio limítrofe con la Comunidad de Madrid, fue recibido por largas filas de personas, jóvenes en su mayoría, que esperaban afuera de la oficina de ventas.

“Se abrió la puerta y hubo una estampida para entrar, como si fuera la venta de una tienda departamental y algunas personas incluso salieron lastimadas por el tumulto”, cuenta Morales.

Paradójicamente, estas escenas tan extraordinarias son evidencia de la desesperada debilidad del mercado español de bienes raíces, tras el conocido colapso financiero de 2008.

Los bancos que tratan de descargar miles de millones de euros en propiedades que los desarrolladores quebrados dejaron en sus manos están vendiendo departamentos nuevos a precios bajísimos, gracias

a hipotecas cuyas condiciones de pago resultan una ganga.

Santander, el banco más grande de la zona euro, fue responsable de la locura en Sesena: ofreció departamentos de dos habitaciones y con alberca común por 65,000 euros (poco más de 1 millón de pesos) con 100% de la hipoteca a 40 años, lo cual costaba mensualmente la pequeña suma de 242 euros, correspondientes a una sexta parte del ingreso mensual del español promedio.

En la cima de un boom propietario que duró 10 años antes del desplome económico, departamentos similares podrían haberse vendido por el doble, al menos, de esa cantidad y una hipoteca de Santander hubiera cubierto 80% del precio de la propiedad a lo largo de 25 años en los casos de los inmuebles que el banco no tuviera a la venta.

NovaCaixaGalicia y Caja de Ahorros del Mediterráneo (CAM), dos cajas de ahorros que no cotizan en la Bolsa y han recibido fondos estatales, también tienen propiedades a la venta en Sesena.

En España, los bancos se han convertido en los mayores agentes de bienes raíces, mientras que los vendedores privados en el mercado se han dado por vencidos, ya que no pueden competir.

Los préstamos hipotecarios suponen ahora un cuarto de lo que fueron en 2007 debido a que los bancos están tomando medidas drásticas en cuanto a los préstamos para inmuebles que no son propiedad del banco, decididos de esta forma a terminar su exposición pública en materia de bienes raíces.

Como Santander, la mayoría de los bancos ofrece 100% de financiamiento a 40 años con un interés muy por debajo de la tasa del mercado para deshacerse de viviendas que están ancladas a sus hojas de balance, devorando capital en provisiones y empleando dinero en impuestos y mantenimiento.

## ¿Negocio o problema?

“Un departamento en el balance de un banco es un problema. Un departamento vendido a un cliente que paga una hipoteca es un negocio”, dice Jorge Pérez-Curto Menéndez, agente de la empresa de bienes raíces Colliers International, quien vende propiedades en nombre de los bancos a precios antes inimaginables.



El déficit español está bajo escrutinio intenso de Bruselas mientras el país trata de regularizar su deuda de acuerdo con las estrictas directrices de la Comunidad Europea.

La tasa de interés de las hipotecas de Santander en Sesena está 1.25% arriba del Euribor a 12 meses. El banco declinó revelar qué tasa aplicaría a un inmueble que no fuera propiedad de un banco, ya que estableció que las condiciones de los tratos varían de acuerdo con el perfil del cliente.

Los bancos que Reuters sondeó incluyeron a Banesto, un banco doméstico pro-

iedad mayoritariamente de Santander, el cual ofreció tasas del Euribor más 2 y hasta cuatro puntos porcentuales durante el primer año de una hipoteca estándar, llegando a ofrecer hasta el Euribor más 0.45 y hasta 1.5 puntos porcentuales para los inmuebles propiedad de bancos.

La gran explosión financiera de los bancos al desplome propietario es una



**ENDEUDADOS Y EN LA CALLE.**  
Los desalojos, sobre todo de inmigrantes sudamericanos, se han convertido en el símbolo palpable de la crisis que se vive en España.

preocupación clave de los legisladores que están tratando de contener los niveles de deuda españoles y están ansiosos por evitar el bombeo de más dinero estatal en el sistema bancario.

El déficit español está bajo escrutinio intenso de Bruselas mientras el país trata de regularizar su deuda de acuerdo con las estrictas directrices de la Comunidad

Europea. Los gastos de la deuda soberana han subido drásticamente desde que Madrid declaró que no llegaría a su objetivo de déficit para 2012.

El gobierno de centro izquierda ha forzado a los bancos a sanear 50,000 millones de euros en pérdidas relativas a propiedades. Los bancos tienen cerca de 176,000 millones de euros en activos pro-

blemáticos de bienes raíces que incluyen propiedades embargadas y préstamos incobrables para la construcción de casas, valor equivalente a 18% del producto interno bruto español.

#### **Un descenso aún mayor**

Con la presión de conservar el capital, muchos bancos se están fusionando para



**CARO PROCEDIMIENTO.** Los procedimientos de ejecución hipotecaria son costosos y los tribunales tienen mucho trabajo atrasado, eso podría desalentar a los bancos.

reducir costos. El futuro de algunas instituciones bancarias, como Bankia, está en duda debido a su exposición excesiva en el negocio inmobiliario.

Bankia, creado el año pasado a partir de la fusión de siete cajas de ahorros regionales, debe sanear pérdidas por 3.4 mil millones de euros en sus activos inmobiliarios, pérdidas que corresponden a 11 veces sus ganancias netas en 2011.

La institución financiera ha puesto en el mercado 1,400 casas a la venta con descuentos de más de 50% y préstamos hipotecarios cuyos pagos mensuales ascienden al Euribor más 0.9%.

Para inmuebles que no son propiedad de bancos, la tasa corresponde al Euribor más 2%. Este año, Bankia apuesta a vender 9,000 casas, más del doble de lo que vendió en 2011.

Los precios de las propiedades se han desplomado 22% desde 2007, la caída más aguda en la historia moderna, asevera el Banco de España, caída que lleva cuatro años consecutivos de declive.

Mientras España entra en su segunda recesión en tres años con las tasas más altas de desempleo en la Unión Europea, se espera que el mercado de propiedades permanezca estancado.

Fitch Ratings estima que los precios caerán entre 30 y 35% a partir de su nivel más alto, al tiempo que Exane BNP Paribas dice que tales precios aún están sobrevalorados entre 20 y 30%.

El volumen de ventas de vivienda residencial en 2011 fue cerca de la mitad de aquél registrado en 2007 y la tendencia a la baja es pronunciada: las ventas de enero descendieron 28% con respecto a las ventas del mismo mes el año pasado.

#### ¿Ventajas Injustas?

Los críticos establecen que tener la propiedad de los inmuebles así como de los créditos les ha dado a los bancos ventajas injustas con respecto a otros actores en el mercado. Sin embargo, ello es completamente legal, asegura Alfonso Fernández-Puebla, abogado especialista en propiedad

del despacho legal Gómez-Acebo & Pombo que asesora a los bancos.

Carolina Roca, desarrolladora establecida en Madrid, es parte de la tercera generación de una familia constructora que se especializa en viviendas de bajo costo. Roca está batallando para vender los últimos seis departamentos en un desarrollo inmobiliario de 132 unidades localizado en Torrejón de Ardoz, una ciudad satélite de Madrid.

El edificio de ladrillo, gris y blanco, tiene una piscina al aire libre y está rodeado por otros complejos habitacionales similares en una colonia de trabajadores de ingresos bajos y medios, compuesta por policías y dueños de establecimientos comerciales.

Las propiedades de dos habitaciones se venden a 156,000 euros (poco más de 2.5 millones de pesos), con 80% de la hipoteca bancaria que ayuda a financiar los costos de construcción, lo cual resulta en un pago mensual de cerca de 450 euros (aproximadamente 8,000 pesos). Los comprado-



**LOS MUROS HABLAN.** La oferta de propiedades en Sesena es tal que hasta en las paredes se anuncian pisos que se rematan.

res potenciales están teniendo dificultades para reunir el depósito inicial.

Para otro desarrollo que Roca está planeando construir en Getafe, situado a las afueras de Madrid, ha negociado ya con cuatro bancos, pero ninguno aceptó darle hipotecas para el proyecto, incluso después de que ella misma ofreció trasladar su cuenta de negocios al banco. “No quieren tener nada que ver con los bienes raíces”, comenta Roca.

Los datos oficiales sobre hipotecas y ventas de casas no desglosan qué porcentaje se relaciona a inmuebles propiedad de bancos. “Yo diría que ese porcentaje es casi todo, sencillamente porque es imposible que un vendedor privado esté a la altura de los requisitos para el financiamiento bancario”, dice Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, de la firma de consultores de propiedad RR de Acuña y Asociados.

#### La otra cara: los desalojos

Cada martes por la tarde cerca de la principal plaza de toros de Madrid, docenas de

## 22%

han caído los costos de las viviendas en España desde 2007; cuatro años consecutivos de declive que tiene a los bancos contra la pared.

propietarios de casas que no pueden hacer los pagos de sus hipotecas se reúnen en un centro comunitario abarrotado para discutir las estrategias en su lucha contra los bancos.

Los recién llegados, en su mayoría inmigrantes de Sudamérica, toman su turno para hablar de cuán cerca están de ser desalojados. Cuentan sobre la pérdida de sus puestos de trabajo, sobre cómo, cuando dejaron de pagar sus préstamos hipotecarios, recibieron notificaciones de los tribunales anunciando que serían echados de sus hogares.

Los desalojos, que llegan a sumar 200 por día, se han convertido en el símbolo de la crisis económica de España que comen-

zó hace cinco años con el colapso de las industrias de la construcción y del mercado inmobiliario que dejó a millones de personas sin trabajo.

Pero la Plataforma ha logrado suspender o retrasar docenas de desalojos en los últimos seis meses a través de la organización de manifestaciones frente a las casas a punto de ser embargadas y del apoyo a la gente que quiere negociar con sus bancos.

Muchos miembros de la Plataforma son ecuatorianos que se mudaron a España hacia finales de los 90 e inicios de la década de 2000 para trabajar en la industria de la construcción, sin saber que estaba a punto de estallar.

Una década de tasas de interés bajas alimentó la burbuja inmobiliaria en España. Luego del colapso del mercado en 2007-2008, cientos de miles de personas se encontraron debiendo mucho más del valor de su vivienda. Al mismo tiempo, las tasas de interés dieron un vuelco y los pagos de las hipotecas a tipo variable se dispararon.



**HIPOTECAS IMPAGABLES.** Patricia Tapia, inmigrante ecuatoriana que perdió su casa al no poder hacer frente a su deuda.

Pero cuando se disipó el polvo producido del colapso del mercado inmobiliario, los bancos tenían decenas de miles de millones de euros en deudas incobrables y propiedades sin valor, y cinco de dichas instituciones bancarias tuvieron que ser rescatadas por el gobierno.

### Culpa compartida

A pesar de que no se ha llevado a cabo una investigación sistemática de las prácticas hipotecaria españolas, la preocupación pública en torno a los desalojos desató la acción pronta del nuevo gobierno de centro izquierda.

El Ministro de Economía, Luis de Guindos, pidió recientemente a los bancos que condonaran la deuda hipotecaria de las propiedades con un valor menor a 200,000 euros y en los casos en que los miembros de las familias embargadas estuvieran desempleados.

La mayoría de los bancos españoles han declarado que respetarán el nuevo acuerdo. Bankia y otros dos bancos grandes, Santander y BBVA, dijeron que han refinanciado miles de préstamos de familias en dificultades, dándoles más tiempo para pagarlos.

La Asociación de Consumidores y Usuarios de Bancos, Cajas, Productos Financieros y Seguros (ADICAE) establece que las medidas implementadas por De Guindos no son suficientemente extensas y demanda una reforma profunda a las leyes hipotecarias.

Sin embargo, Carlos Baños, cuya Asociación de Afectados por los Embargos y Subastas (AFES) ayuda a los deudores a negociar con sus bancos, dice que una nueva ley que permitiera a los prestatarios entregar las llaves de los inmuebles a los bancos sin sanciones podría desencadenar una peligrosa ola de moratorias.

El apetito de los bancos por ejecutar hipotecas también podría estar decayendo porque los acreedores están sobrecargados con propiedades recuperadas, las cuales los han forzado a reconocer sus grandes pérdidas. De igual forma, los procedimientos de ejecución hipotecaria son costosos y los tribunales tienen mucho trabajo atrasado. **O**

Los desalojos de quienes no pueden pagar sus hipotecas casi se han duplicado. De 27,000 familias en esta situación en 2008, el año pasado se registraron 50,000, a medida de que el desempleo se exponenció a 23%, según cifras del Consejo General del Poder Judicial de España.

Los inmigrantes de ingresos bajos fueron golpeados duramente. Cuando perdieron sus trabajos, no tuvieron forma de realizar los pagos de sus casas que, además, eran imposibles de vender. Los precios han caído continuamente desde hace cuatro años sin que el final del desplome esté a la vista. “No tenían idea de en qué se estaban metiendo”, comenta Rafael Mayoral, un abogado que ayuda a los deudores hipotecarios.

Mayoral dice que los bancos y los agentes hipotecarios hicieron de la comunidad ecuatoriana su principal objetivo, dado que esta colectividad aumentó considerablemente durante el boom y se convirtió en la tercera más grande en España tras la rumana y la marroquí. Se estima que 400,000 ecuatorianos viven en España.

A inicio de la década de 2000, para un inmigrante pobre era más fácil comprar una casa que rentarla. Los caseros en España generalmente pedían depósitos de seis meses o hasta de un año, mientras que los bancos ofrecían créditos de vivienda que no requerían enganche alguno.

Muchos ecuatorianos también sintieron presión para comprar inmuebles porque tenían que demostrar ser propietarios

# 50,000

personas fueron desalojadas en España durante 2011 por no poder pagar sus hipotecas, mientras que el desempleo creció 23%.

o, al menos, contar con solicitudes de inmigración para poder sacar a sus familias del sur de América y encontrarse con ellas en España.

“El manejo del riesgo fue nulo. Dieron préstamos para todo”, señala José Antonio García Rubio, secretario de Economía de Izquierda Unida, un partido político minoritario que presentó una iniciativa en el Congreso para cambiar la normatividad hipotecaria y así presionar a los bancos para que renten las casas a los propios dueños que deben pagos de hipoteca y ahora están desempleados.

“Fue demasiado sencillo. Era una seducción, una persecución, un timo”, dice Aminta Buenaño, embajadora de Ecuador en España, quien ha implementado un programa de ayuda legal gratuita para un estimado de 15,000 familias ecuatorianas en problemas con sus bancos.

Un vocero del Banco Central de España dijo que el regulador bancario nunca vio la necesidad de investigar si los bancos se involucraban en préstamos predatorios o no. “Lo que el Banco Central falló en prever fue la solvencia de los bancos”, aseveró.