

COMPARECENCIA DEL PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA ANTE LA COMISIÓN DE VIVIENDA DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Madrid, 25 de septiembre de 2008

Señor Presidente, Señoras y Señores Diputados:

Agradezco muy sinceramente al Sr. Presidente y a la Mesa su invitación para participar como ponente en esta sesión informativa de la Comisión, en un momento tan complicado para la economía en general y para la vivienda en particular, que afecta de diversas maneras a un elevado número de hogares, empresas y trabajadores.

Para evitar a sus Señorías una innecesaria exposición de datos estadísticos, les he enviado a través de la Secretaría de la Comisión, a quien agradezco expresamente el apoyo que me ha prestado, un resumen ejecutivo y el boletín estadístico de la Asociación, actualizado con los últimos datos del mercado hipotecario.

Así, centraré mi intervención en sugerir a la Comisión algunas medidas que, a mi juicio, podrían contribuir a mejorar en algo la coyuntura que están viviendo muchos ciudadanos.

Así pues, sin más dilación paso a ofrecer a sus Señorías mi opinión como profesional con muchos años de actividad en el mercado hipotecario.

Situación actual del mercado

El saldo total del crédito en el mercado hipotecario español a 31 de julio pasado era de 1,1 billones de euros, aproximadamente un 98% del PIB, con un crecimiento anual neto acumulado de 37.316 millones de euros y una tasa interanual del 7,9%.

Estimamos un crecimiento neto para este año de unos 50.000 millones, lo que supondría una tasa interanual del 5% aproximadamente.

Este ritmo de actividad en un mercado que a finales de 2005 crecía a tasas del 27% se corresponde, sin duda, con la importante desaceleración de la actividad inmobiliaria residencial.

No obstante, en los seis primeros meses se han formalizado un total de quinientas cincuenta mil operaciones por un importe de ciento cinco mil millones de euros y el crecimiento para todo el año será, en cualquier caso, ligeramente más expansivo que el de la economía nacional.

El porcentaje de dudosidad hipotecaria de los hogares a finales de junio era del 1,31%, con un saldo de ocho mil millones de euros, y el de las actividades inmobiliarias estaba situado en el 1,93%, con un saldo total de seis mil millones de euros.

Este boceto cuantitativo de la situación puede completarse con unos breves trazos descriptivos que resumen los principales rasgos de la coyuntura actual.

España tiene el mayor parque relativo de viviendas de Europa y el mayor porcentaje de ocupación en propiedad.

Aunque no hay una información contrastada y desagregada, también tenemos el mayor stock de viviendas desocupadas.

Simultáneamente, existe una demanda insatisfecha, aparentemente importante aunque no censada ni cuantificada fiablemente, que no puede acceder a una vivienda adecuada en propiedad o alquiler.

Un segmento de compradores recientes tiene dificultades para atender la amortización de sus préstamos como consecuencia de la política monetaria, y además la crisis económica ha comenzado a generar paro en volúmenes importantes.

En estas circunstancias, el sistema financiero tiene que atender a las necesidades de la actividad inmobiliaria y de la economía en general, gestionando unos recursos especialmente escasos y costosos como consecuencia de la crisis de liquidez global.

Determinantes de la coyuntura actual

A nuestro juicio son cuatro las principales causas o problemas que se interaccionan, condicionando la evolución reciente del mercado hipotecario de financiación de la vivienda.

El primero de ellos es el fuerte crecimiento de los precios de la vivienda. De acuerdo con los indicadores del "*esfuerzo de amortización*" y del "*coste anual de la deuda hipotecaria*" que publica la AHE, durante la primera parte del ciclo expansivo hasta 2004, la evolución de la oferta hipotecaria en materia de tipos, plazos y LTV permitió absorber el crecimiento de los precios de la vivienda, reduciendo el coste medio de la deuda hipotecaria desde los 5.800€ anuales correspondientes a 1995 a niveles inferiores a los 5.000 €, facilitando el acceso a la propiedad a segmentos muy amplios de la población.

A partir de 2004, bajo la presión del precio de la vivienda, el coste anual de amortización de la deuda rebasó la barrera de los 6.500 € hasta superar los 10.000 € en la actualidad, expulsando así a los segmentos de demanda más activos.

A partir de 2005, cuando los indicadores reflejaban ya el retroceso de la demanda de vivienda, tanto en términos de operaciones como de crédito formalizado, se incrementó fuertemente la demanda de crédito destinado a la promoción, anticipando el riesgo de un futuro exceso de oferta, que la mayoría de los analistas estiman en unas 800.000 viviendas nuevas a finales de 2008.

Este error de cálculo por parte de la oferta en conjunción con el brusco cambio en la economía española y mundial, inducido por la crisis americana, ha provocado que el ajuste inevitable, que ya venía siendo anunciado desde el año 2005, se haya precipitado y agudizado en todos sus términos.

El segundo problema está originado por el fenómeno de las *subprime* americanas, que desde su irrupción en los mercados ha provocado una crisis global de liquidez que afecta de manera especial a las economías nacionales más dependientes de dichos flujos, entre las que se encuentra la española, y, dentro de ellas, a los sectores más apalancados en el crédito, como es el caso del inmobiliario.

En tercer lugar, la crisis económica nacional ha comenzado a generar paro contribuyendo a congelar la demanda y produciendo un impacto añadido en el impago del crédito.

En cuarto lugar, y condicionando profundamente a los anteriores, está el elevado riesgo de interés que soporta el mercado español, el mayor de Europa, como consecuencia de tener alrededor de un 98% de su cartera crediticia a tipos variables y referenciados mayoritariamente a un índice especialmente sensible a la política monetaria del BCE.

Este riesgo de interés ha hecho que a quienes contrataron sus préstamos entre los años 2004 y 2005, por término medio, se les haya incrementado el esfuerzo en un 34%, provocando una insolvencia sobrevenida que es, por el momento, la causa fundamental del incremento de la morosidad.

Es precisamente la conjunción de estas cuatro causas o problemas, su magnitud individual y, sobre todo, sus interacciones en el contexto de la economía global en el que estamos inmersos, los que dotan a esta crisis de una complejidad y dimensión cuya profundidad y duración no estamos en condiciones de evaluar, pero que muy probablemente la situará entre las grandes crisis de nuestra historia reciente.

Por ello, es necesario y urgente adoptar una serie de medidas políticas y legislativas, estructurales unas y coyunturales otras, si no para superar la crisis, cuando menos para paliar sus efectos económicos y sociales más graves en materia de vivienda.

Medidas necesarias

La pasada legislatura el Gobierno remitió a las Cortes, y éstas aprobaron en diciembre pasado, una Ley de reforma del mercado hipotecario que, sin duda, representa un gran avance en su modernización y desarrollo futuro.

Es cierto que la Ley no llegó a tiempo para corregir algunos de los principales defectos estructurales que habían sido reiteradamente denunciados y que han resultado determinantes en el desencadenamiento de esta crisis.

No obstante, todas las medidas legislativas que puedan tomarse para remontar la crisis deberán tener en consideración la protección, e incluso mejora, de la calidad de las emisiones de títulos hipotecarios, sin cuya capacidad competitiva no sería posible garantizar la liquidez necesaria a un mercado que, en el momento actual, tiene refinanciado el 45% del total de su cartera hipotecaria.

Las medidas más urgentes deberían ir encaminadas a suavizar, en lo posible, los efectos que la insolvencia sobrevenida provocada por los riesgos de interés está produciendo en las economías familiares, el sector inmobiliario y en la economía en general.

- Para ello habría que mejorar en profundidad las posibilidades legales de reestructurar la deuda para reducir la vía de las ejecuciones y de los concursos.
- Propiciar diversas modificaciones legislativas que permitieran la *Dación en pago de deudas* a un coste razonable, como alternativa a la ejecución.
- Y cuando esta sea inevitable, agilizar los procedimientos judiciales y reducir drásticamente los costes de ejecución, adjudicación y enajenación de las garantías.

Simultáneamente, habría que aportar soluciones eficaces para la prevención de dichos riesgos de interés, minimizándolos en las futuras contrataciones y en las carteras vivas, especialmente para el conjunto de préstamos contratados durante los últimos cinco años.

Otro bloque de medidas debería ir orientado a facilitar el acceso a la vivienda en propiedad o alquiler en una coyuntura especialmente difícil como la actual, aprovechando, en lo posible, el stock de viviendas nuevas y usadas que están en oferta, para rebajar el estrés de la deuda agravada por la crisis de liquidez.

Y por último y no menos importante, sería conveniente avanzar en el impulso de otras vías de refinanciación del mercado, alternativas a las utilizadas históricamente, especialmente en las actuaciones de vivienda protegida.

En general, la mayor parte de las medidas que sugerimos no suponen una apelación adicional a los recursos presupuestarios.

BLOQUE 1. MEDIDAS APLICABLES EN LOS CASOS DE INSOLVENCIA (POR RIESGO DE INTERÉS)

1. Actuaciones ante la insolvencia sobrevenida

- De los hogares

- 1.1 El principal obstáculo técnico que presenta la reestructuración de las deudas hipotecarias para evitar la ejecución de la garantía radica en la rigidez de su modificación formal.

Cuando se planteó la reforma en profundidad del procedimiento de novación en el proceso de redacción y aprobación de la Ley 41/2007, se pretendía fundamentalmente superar esta barrera para facilitar en caso necesario la reestructuración, incluyendo bajo la garantía de la 1ª hipoteca otras posibles deudas impagadas del acreditado, incorporar nuevos planes de amortización, aplazamiento o escalonamiento de deudas, carencias, etc.

Lamentablemente, se excluyeron expresamente de esta posibilidad los préstamos formalizados con anterioridad a la publicación de la Ley, que son precisamente los que más la requerían, como está poniendo en evidencia la coyuntura económica nacional y global.

A nuestro juicio, una de las medidas más eficaces para paliar los efectos de la crisis sobre las familias sería ampliar con urgencia la posibilidad de reestructurar en profundidad todos los préstamos hipotecarios, pudiendo novar la garantía sin más requisitos que la autorización de eventuales titulares de derechos inscritos y sin más costes por tasas y aranceles que los correspondientes a los posibles incrementos de capital garantizado.

Este desarrollo de la novación podría reducir de manera significativa la ejecución de garantías.

- 1.2 Dadas las especiales características que concurren en esta crisis, bastantes ciudadanos que no pueden hacer frente a la amortización de sus viviendas están recurriendo a la *Dación en pago* para evitar una ejecución judicial, siempre más lenta y onerosa. Así consiguen recuperar alguna parte del valor de la vivienda y, en ocasiones, pueden mantener el disfrute de la misma en régimen de alquiler.

En estos casos sería especialmente conveniente eliminar en todo lo posible los costes legales de la operación de *Dación* y de la posible transmisión del inmueble a un eventual arrendador, persona física o jurídica, pública o privada.

El avance de esta forma de solución del impago contribuiría también a reducir la carga de los procedimientos judiciales, con evidente beneficio para el conjunto de los afectados.

- 1.3 Por último, sería conveniente revisar y reducir todas las tasas inherentes a los procesos de adjudicación y venta de los inmuebles ejecutados en garantía, así como las exigencias y formalidades administrativas que reviste la ejecución de viviendas VPO.

- De las empresas

- 1.4 La situación económica actual hace necesario el poder favorecer la refinanciación de las empresas, con especial mención, ante la crisis inmobiliaria, a las empresas promotoras y constructoras. Ello basado en la idea de facilitar la continuidad de las empresas en crisis, contribuyendo a la superación de esta situación.

La vigente Ley Concursal no favorece la refinanciación de las empresas en crisis, como consecuencia del establecimiento de la presunción de perjuicio patrimonial en la constitución de garantías reales a favor de obligaciones preexistentes, o de las nuevas constituidas en sustitución de aquéllas, mediante actos o contratos celebrados 2 años antes de la declaración de concurso, que pueden verse sometidos al ejercicio de la acción de rescisión.

Por tanto, sería necesaria su reforma en el sentido de favorecer la celebración de acuerdos previos con el deudor que se encuentre en una situación de insolvencia inminente, para la refinanciación de las deudas con los acreedores profesionales del crédito y a favor de los acreedores habituales por suministros, sin que ello supusiera ningún riesgo de que tales acuerdos se vean sometidos a su rescisión y consecuente pérdida de garantías.

2. Acciones de prevención del riesgo de interés

- 2.1 Uno de los principales defectos estructurales que pretendía resolver la Ley 41/2007 era el elevado riesgo de interés del mercado hipotecario español. Así lo estaba demandando el mercado, lo había pedido el Congreso en su Proposición no de Ley de marzo de 2005 y lo recomendaban, entre otras instituciones, el FMI y el BCE.

Los redactores de la Ley introdujeron con buen criterio, y el Parlamento aprobó, la inclusión de un sistema de penalización por riesgo de interés orientado a fomentar

la oferta competitiva de préstamos hipotecarios con protección específica contra este riesgo (nos referimos a fijos a término, fijos discontinuos, mixtos, créditos con cobertura, etc.)

Sin embargo, las medidas concretas aprobadas se han revelado insuficientes, tanto para modificar las condiciones de la oferta inicial, como para provocar las novaciones de los préstamos antiguos, que son necesarias para “sanear” la cartera viva frente a este riesgo.

A la vista de las graves consecuencias que está provocando la persistencia de este riesgo específico, tantas veces denunciado, parece necesario retomar con urgencia la redacción del artículo 9 que regula esta compensación para favorecer definitivamente la reducción drástica del riesgo de interés.

- 2.2 En las operaciones de financiación VPO debería cuidarse de manera especial el control del riesgo de interés y destinar una parte de las ayudas a los titulares de los préstamos para su cobertura y, simultáneamente, modificar el marco futuro para dar entrada a fórmulas alternativas que disminuyan la exposición a este riesgo.

BLOQUE 2. MEDIDAS PARA EL PROBLEMA ACTUAL DE ACCESO A LA VIVIENDA

3. Medidas coyunturales para el acceso a la vivienda en propiedad

- 3.1 Sería conveniente revisar los incentivos al ahorro previo, para hacerlo atractivo tanto a los demandantes de viviendas libres como protegidas, incluyendo la posible prórroga, ampliación y mejora de las cuentas vivienda ya en vigor, y permitiendo su aplicación tanto al primer acceso como a la reposición de la vivienda principal.
- 3.2 Además, en este último caso, debería reformarse con carácter urgente y coyuntural el plazo máximo para acogerse a la exención en el pago del IRPF por reversión en vivienda propia para aquellas viviendas que, siendo garantía de una *hipoteca puente* destinada a la adquisición de la nueva vivienda familiar, no puedan realizarse por falta de demanda.
- 3.3 También debería tomarse en consideración la alternativa de permitir, incluso estimular en la coyuntura actual, la posibilidad de rentabilizar este tipo de viviendas con hipoteca puente mediante su alquiler, sin que esta circunstancia impida la aplicación de la *exención por inversión* en el inevitable aplazamiento de la venta más allá del plazo legal estipulado.

Esta propuesta pretende ayudar a suavizar los niveles de esfuerzo no previstos que los usuarios de este producto soportan en la coyuntura actual y a la movilización de una parte relevante del stock de vivienda en venta.

4. Impulso al mercado de alquiler de viviendas

La Cámara debe tener presente que las exigencias para la admisión de riesgos de crédito en la financiación de proyectos inmobiliarios para arrendamiento de viviendas (libres o protegidas) reviste peculiaridades y niveles de solvencia muy diferentes a los requeridos en los proyectos orientados a compradores finales.

4.1 Medidas de carácter general (Arrendadores particulares)

La razón fundamental de la inhibición de los propietarios de viviendas desocupadas para situarlas en el mercado de alquiler estriba en la sensación de inseguridad producida por un marco legislativo inadecuado, asimétrico y beligerante contra el arrendador, la baja eficiencia de la justicia en la materia y el exceso de concentración de riesgo sobre una parte considerable de su patrimonio.

Esta situación se ha visto agravada desde que, incomprensiblemente, se disolvieron las *Cámaras de la Propiedad* en lugar de impulsar y favorecer su modernización y transformación.

Tampoco contribuyen en nada al desarrollo de una oferta amplia de alquiler la frecuente criminalización de los propietarios por parte de un segmento minoritario de la opinión pública y la permanente amenaza de sanciones fiscales si éstos no cubren, con riesgo de su patrimonio, una responsabilidad que la Constitución asigna en exclusiva al Estado y sus gestores.

El Ministerio de Vivienda ha sometido a Audiencia Pública la primera semana de septiembre un *Anteproyecto de Ley de medidas de fomento del alquiler y eficiencia energética de los edificios*, cuyo espíritu y contenido nos parecen muy adecuados para resolver las deficiencias fundamentales del actual marco jurídico y al que únicamente hemos formulado algunas observaciones muy puntuales en la confianza de contribuir a su perfeccionamiento.

Pero además de esta importante reforma, imprescindible y fundamental, creemos que la puesta en servicio de estos recursos inmobiliarios para la sociedad requiere algunas medidas complementarias que favorezcan la incorporación de este patrimonio privado a la oferta global de alquiler.

Para ello, sugerimos:

- Estimular la creación y oferta competitiva de seguros específicos y flexibles para cubrir los múltiples riesgos a los que se expone el arrendador.
- Reconocer al arrendador y al arrendatario el derecho a rescindir el contrato en los plazos de prórroga en idénticas condiciones.
- Facilitar desde las Administraciones Públicas el desarrollo de servicios de asesoramiento, defensa jurídica, etc., que de alguna manera cubrían las disueltas Cámaras de la Propiedad.
- Dotar adecuadamente al poder judicial para resolver con agilidad los conflictos derivados del alquiler.
- Crear un registro accesible de arrendatarios morosos con resolución judicial firme.

4.2 Para el segmento de la VPO

En el caso concreto de la VPO para alquiler están, si cabe, más justificados los esfuerzos de contribución a su desarrollo por parte de la Administración Pública, por ser esta una medida de fomento al acceso a la vivienda ofrecida a los segmentos de población con menor capacidad adquisitiva.

En primer término, las promociones de VPO para alquiler deberían contar con algún mecanismo que asegurase la percepción de los flujos de ingresos, durante un periodo de tiempo suficiente, no sólo como garantía de la rentabilidad de la inversión para los destinatarios últimos de estas viviendas, sino para una mejora de la calidad crediticia del producto.

De igual modo, el apoyo del sector público mediante la aportación de ayudas, coberturas o incentivos fiscales podría contribuir a la movilización en el mercado de capitales de ésta tipología de préstamos, impulsando así su financiación.

5. Medidas coyunturales para la Movilización del stock inmobiliario improductivo

Sería conveniente negociar con el sector inmobiliario y los inversores institucionales las medidas coyunturales más convenientes orientadas a movilizar, en lo posible y necesario, stocks de viviendas terminadas al mercado en propiedad o en alquiler, con o sin opción de compra, libres o protegidas.

BLOQUE 3. MEDIDAS PARA MEJORAR LA LIQUIDEZ Y LA FINANCIACIÓN DE PROYECTOS

6. Financiación de Proyectos VPO

6.1 Una de las situaciones más graves que están surgiendo bajo la coyuntura actual del mercado es la insolvencia sobrevenida de muchos hogares, incluyendo aquellos adjudicatarios de viviendas con algún tipo de protección de pública.

Por tanto, entre los requisitos para acceder a viviendas VPO debería incluirse la obligación de no superar un nivel de esfuerzo razonable, así como la existencia previa de recursos suficientes para cubrir la parte del precio no financiado y los gastos de formalización.

6.2 Existen multiplicidad de convenios con diferentes tratamientos, tanto a nivel nacional como de Comunidades Autónomas que, inevitablemente, suponen un elevado coste de gestión y seguimiento de los mismos.

Por ello, sería deseable lograr una mayor simplificación y homogenización, de tal forma que:

- Por una parte, se estandarizasen las condiciones financieras básicas recogidas en todos y cada uno de ellos, y se aproximasen a los esquemas dominantes en el mercado libre.
- Y por otra, se abaratasen los costes administrativos asociados a la implantación y seguimiento de los mismos.

6.3 De igual forma, en el diseño de los planes de VPO debería coexistir la posibilidad de una financiación regulada con otra obtenida en el mercado libre, a elección del prestatario. La experiencia reciente demuestra que, en determinadas coyunturas, la financiación en el mercado libre puede ser más ventajosa que la convenida.

Por tanto, sería deseable que los beneficiarios de estos préstamos pudieran escoger entre las diferentes modalidades de préstamos a su disposición y disfrutar de una financiación adaptada a sus necesidades particulares, sin perder las ayudas que les hayan sido reconocidas.

6.4 Simultáneamente, se deberían desarrollar procedimientos que permitan a las entidades emitir títulos específicos sobre los préstamos VPO con garantías adicionales del Estado para asegurar los flujos necesarios a tipos más estables.

6.5 En la misma línea, se podría fomentar la refinanciación en los mercados hipotecarios de edificios construidos en régimen de cesión de suelos en derecho de superficie, lo que permitiría abaratar el coste final del producto.

7. Otras medidas de carácter general

Para incentivar la entrada de inversores institucionales que aporten una parte significativa del elevado volumen de recursos que exige la puesta en marcha y desarrollo de un mercado eficiente de viviendas en alquiler es necesario:

- 7.1 Una revisión y actualización de la regulación de los Fondos de Inversión Inmobiliaria.
- 7.2 Así como la creación de un marco legal adecuado para los REITs, tanto para la financiación de proyectos libres, como especializados en el desarrollo de vivienda social, que podrían contar con un tratamiento especial en función de su destino específico.

* * *

Señor Presidente, Señorías, les agradezco la atención que han prestado a mi exposición y, además de intentar contestar a las cuestiones que tengan a bien plantearme, ofrezco al Parlamento, a la Comisión y a los Grupos Parlamentarios toda la colaboración personal y de la Asociación que presido en el desarrollo de cuantas iniciativas en la materia decidan tomar.

Gracias de nuevo.