Fernando González Urbaneja,
PERIODISTA

¿Es burbuja o sólo está caro?

El precio de la vivienda entra desde hace meses en la lista corta de las mayores preocupaciones de los españoles, especialmente de aquellos que tratan de acceder por primera vez a la propiedad de su residencia habitual. Durante los últimos seis años el precio medio de la vivienda ha crecido a un ritmo que más que triplica la inflación. Una oferta que supera el medio millón de nuevas viviendas al año encuentra una contrapartida superior de demanda que empuja los precios al alza hasta cotas insospechadas. Así que muchos se preguntan si se trata de una coyuntura de sobreprecio o de una burbuja especulativa con riesgo de reventón. Los expertos consideran que es un fenómeno de encarecimiento generalizado al que seguirá un estancamiento, como sucedió en otros ciclos, pero no de una burbuja clásica. La realidad del fenómeno la sabremos más adelante pero es oportuno el comentario crítico sobre el mercado hipotecario que camina por el filo de una navaja.

La financiación hipotecaria es el motor comercial de las entidades financieras, hilo conductor para buen número de clientes, sobre todo en el segmento de media edad (de 30 a 50 años). Y las hipotecas se ofrecen por cantidades incluso superiores al valor de tasación de la vivienda afecta, con intereses entre el 3 y el 5%, que anulan la prima de riesgo, y a plazos que llegan a treinta años, tanto como una vida laboral media. ¿Cabe imaginar condiciones de financiación hipotecaria más favorables? Pues no: ni tipos más bajos, ni plazos más amplios, ni coberturas sobre precio más extensas. El cálculo hipotecario se hace en función de la capacidad mensual de pago, cuota que se formaliza a larguísimo plazo, sometida a circunstancias y coyunturas muy inciertas.

Semejantes condiciones de financiación se convierten en estímulo de la demanda y del precio. Pero, ¿qué puede ocurrir en un futuro más o menos inmediato si suben los tipos de interés tres o cuatro puntos? ¿Soportarán los bancos falencias mayores en sus pólizas hipotecarias? ¿Qué efecto pueden tener en los precios impagos y adjudicaciones hipotecarias que reactiven la oferta de viviendas?

El actual boom inmobiliario revela una economía pujante pero también encierra riesgos muy apreciables. El ahorro de muchas familias va a quedar encadenado media vida a la financiación de la vivienda con un efecto aspirador y monopolizador de recursos que no podrán dedicarse a otras actividades productivas. Además el riesgo de falencia afecta a deudor y acreedor, pero también a la estabilidad del sistema. El caso japonés es elocuente, como lo fue el norteamericano años atrás con su efecto en la crisis de las cajas de ahorro.

¿Qué puede ocurrir en un futuro más o menos inmediato si suben los tipos de interés tres o cuatro puntos?