



## Un nuevo marco para el mercado hipotecario



**ÁNGEL MAS**  
PRESIDENTE DE GENWORTH FINANCIAL  
MORTGAGE INSURANCE EUROPE

Entre las importantes reformas necesarias para recuperar la economía española hay una especialmente relevante por la forma en la que afecta a los ciudadanos y a una de sus necesidades básicas: el acceso a la vivienda.

En los últimos años, los vaivenes de la crisis han afectado de tal manera al mercado hipotecario que se ha reducido sustancialmente el número de ciudadanos que hoy pueden acceder al crédito y, por tanto, a la compra de vivienda. Y es que el mercado hipotecario, al que algunos identificaron con el detonante de la crisis, ha sido en realidad uno de los que más se ha resentido porque, nuestra economía está íntimamente ligada a la buena salud del sector residencial, que solo puede subsistir con una disponibilidad adecuada de crédito hipotecario. Sin un nivel de crédito adecuado, nuestra economía está inexorablemente condenada a continuar sufriendo problemas y, por tanto, a no ser sostenible.

En la actualidad estamos en una situación de parón e incertidumbre que se explica principalmente por las dificultades de las entidades finan-

ciaras para aumentar su capacidad de crédito y, sobre todo, por la dificultad para movilizar sus créditos a través de los mercados de capitales. Así, se da la paradoja de que, mientras las entidades tienen que gestionar un stock inmobiliario propio que supera los 60.000 millones de euros, gran parte de las 250.000 familias que se forman cada año en España tienen dificultades para adquirir su vivienda, aun cuando existe una demanda solvente.

La recuperación del sector pasa, inevitablemente, por una gestión adecuada de este stock inmobiliario, ahora presente en los balances de las entidades. Sin embargo, el marco regulatorio actual condiciona esta gestión. En primer lugar, el Banco de España presiona para una venta rápida de esas viviendas al penalizar a los bancos y cajas que mantienen grandes cantidades de activos inmobiliarios en sus balances durante periodos prolongados imponiendo reservas significativas y crecientes que consumen sus escasos recursos de capital. En segundo lugar, este stock de viviendas solo puede ser vendido

con préstamos de alto LTV (relación préstamo-valor). Sin este tipo de préstamos no es posible acceder a la vivienda (sobre todo en el segmento de jóvenes) al carecer del ahorro necesario para ello.

Sin embargo, este tipo de créditos de alto LTV, aún cuando se dirijan a una población con capacidad de pago e historial crediticio, suponen mayor riesgo para las entidades. Por ello, a estas entidades se les exigen mayores consumos de capital y provisiones en estos préstamos.

Conseguir la estabilización y reactivación del mercado, no pasa por la adopción de medidas parciales y tácticas sino por la creación de un marco nuevo, estable, seguro y sostenible. Un marco que debe ser aplicable a corto plazo y alineado con prácticas internacionalmente reconocidas. Así, probablemente la característica más deseable de este nuevo entorno sea la prudencia, que debe basarse en el estricto seguimiento de las normas establecidas recientemente por el Banco de España, pero con la supervisión de terceras compañías que garanticen las potenciales pérdi-

das y, al jugarse su propio balance, aseguren su estricto cumplimiento.

Para premiar esa prudencia y facilitar el acceso al crédito de la demanda solvente, las entidades financieras deben contar con los adecuados incentivos económicos en términos de provisiones y capital. A este respecto, existen diferentes alternativas como el crédito *fondario* en Italia, u otros, en los que el Estado participa a través de una garantía contingente y subsidiaria del riesgo sistémico.

Para reforzar este entorno de prudencia y evitar la posibilidad de competencia en riesgo entre las distintas entidades es necesario aplicar un sistema por el que los créditos de alto LTV cuenten de manera universal con un seguro de crédito hipotecario y un seguro de protección de pagos, tal como se aplica hoy en el mercado hipotecario canadiense, uno de los pocos que no ha sufrido las consecuencias de la crisis gracias a su solidez y a la aplicación de estrictos criterios de prudencia, seguridad y transparencia, los tres pilares necesarios para asegurar la sostenibilidad del crédito hipotecario y, por extensión, de la economía.

“La recuperación inmobiliaria pasa, inevitablemente, por una gestión adecuada de este stock de vivienda”