

## II. PROBLEMÁTICA ACTUAL EN EUROPA Y ESPAÑA DEL SOBREINDEUDAMIENTO



**Dña. María Isabel Corchero Fernández licenciada en Derecho, D. Manuel Pardos presidente de ADICAE y D. Fernando Herrero Vicepresidente de ADICAE y Presidente de la Coordinadora de Extremadura**

## 2.1. LA SITUACIÓN DEL ENDEUDAMIENTO FINANCIERO EN EUROPA

### El crédito al consumo en Europa en el año 2002.

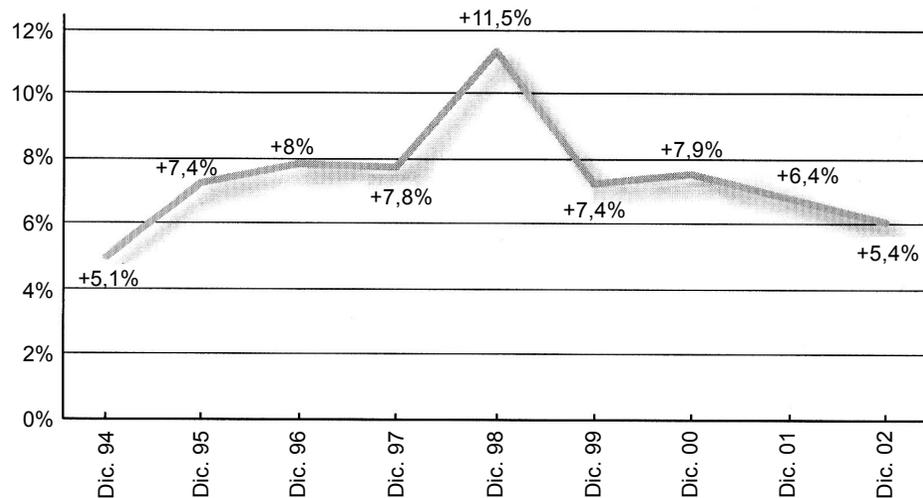
**Evolución comparada en ocho países: Alemania, Bélgica, España, Francia, Gran Bretaña, Italia y Portugal (Fuente: Cofidis)**

Motor del consumo y por consiguiente del crecimiento económico, el mercado del crédito al consumo aparece como un buen indicador del vigor de la economía. En esto, los resultados de este sector registrados en 2002 en ocho países europeos: Alemania, Bélgica, España, Francia, Grande Bretaña, Grecia, Italia y Portugal; sólo confirman la disminución de la velocidad de la economía.

### Evolución del endeudamiento por crédito al consumo desde finales de 1993 a 2002

El conjunto de los ocho países estudiados estableció a finales 2002 el coste en productos de crédito al consumo en 725,9 mil millones de euros. Una progresión de más del 5,4 %. Dado que el crecimiento económico de la zona euro, establecida en 0,8 % en 2002 frente al 1,4 % en 2001, puede decirse que el mercado del crédito al consumo queda muy bien orientado, aunque un cierto número de fenómenos se conjugaron y trabaron su expectativa de crecimiento. Así, en 2002, para el conjunto de la Zona Euro, comprobamos particularmente una disminución de la velocidad del consumo particular (el 0,7 % frente al 1,7 %), que se explica por el bajón de la progresión de la renta bruta disponible de los hogares (el 1 % en 2002 frente el 2,5 % en 2001) y un ascenso del paro (el 8,6 % frente al 8,2 % 2001). La mejoría de la inflación (el 2,2 % en 2002 frente el 2,5 % en 2001) fue levemente suficiente para preservar la capacidad, aunque mínima, de ahorro de los hogares. De hecho, el índice de ahorro se elevó al 13 % durante 2002 frente al 12,5 % en 31 de diciembre de

### El crédito al consumo en Europa en 2002



Fuente: Cadrán. Cofidis

2001. En este contexto, la buena progresión del mercado europeo del crédito se explica por la conjunción de dos fenómenos: la vitalidad del mercado del crédito en Gran Bretaña y la pujanza en ciertos países de Europa del sur, que sirvieron de peso a la coyuntura económica.

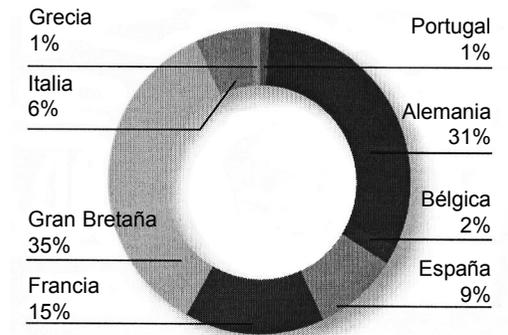
En efecto, el motor crediticio de Gran Bretaña tiró del mercado. Los tres grandes países de Europa del Norte, Francia, Gran Bretaña y Alemania, representan más de 80 % del global. Sin embargo, en 2002 son sobre todo, además de Gran Bretaña, España e Italia quienes llevaron el peso del mercado europeo de crédito al Consumo, contribuyendo a su crecimiento entorno a un 82 %.

En Francia, 2002 quedará como un año de consolidación. El descenso del crecimiento del PIB (el 1,2 % en volumen en 2002 frente al 2,1 % en 2001 y más de 3 % los tres años precedentes) ilustran el decaimiento de la coyuntura. Deterioro de las economías domésticas que está vinculado a las tensiones Internacionales y al ascenso del paro (el 9,1 % de la población activa en el 31 de diciembre de 2002 frente al 8,8 % en 2001) fue un peso para el consumo que fija una progresión solamente del 1,2 % frente al 2,6 % en 2001. En este contexto difícil, el recurso al crédito al consumo se estableció a 105,7 Mil millones de euros, una progresión del 2,6 %, la más débil registrada después de diez años.

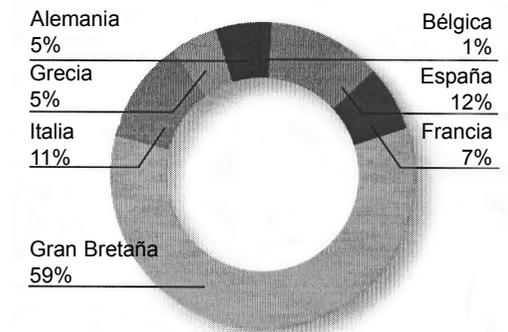
Por el contrario, el Reino Unido permanece atípico. Los Británicos presentan una apetencia muy fuerte hacia el crédito. El crecimiento económico se establece para 2002 en un 1,6 %, la cifra que marca un descenso ligero ( el 1,9 % en 2001). La posibilidad ofrecida a los Ingleses de suscribir créditos al consumo ligados al valor de bienes inmuebles que poseen, constituye el mejor sostén de un mercado que todavía tienen una progresión fuerte del 9,5 %.

El mercado del crédito al consumo conoce un desarrollo vigoroso desde el 1993, con índices de crecimiento anuales comprendido entre el 5,1 % y el 11,5 %. El recurso al crédito global para el

### Contribución al crecimiento del crédito al consumo en 2002



### Contribución a la progresión Del crédito al consumo en 2002



Fuente: Cadrán. Cofidis

	Endeudamiento 2000 euros/hab	Indice de crecimiento del endeudamiento /hab 00/93	Indice de crecimiento del endeudamiento /hab 00/99
1	G. Bretaña	Italia	Italia
2	Alemania	G. Bretaña	Francia
3	Francia	España	España
4	España	Francia	Alemania
5	Bélgica	Alemania	Bélgica
6	Italia	Bélgica	G. Bretaña

Fuente: Cadrán. Cofidis

conjunto de los ocho países estudiados casi se dobla desde el 1993. La segunda mitad de los años 90 aparece como la de una explosión de este mercado en Europa, con un crecimiento que corresponde al auge de mercados estructuralmente tardíos (Francia, Italia, España y Grecia) y al dinamismo del mercado británico. Así, el recurso al créditos al consumo aumentó desde el 1993 a un ritmo anual medio del 7,4 %. Alemania y Bélgica presentan ritmos de crecimiento anuales medios inferiores, estos mercados que tienen conocido respectivamente un crecimiento del 26,8 % y del 35,1 % desde el 1993 respectivamente. Estas realizaciones, que son inferiores a los resultados registrados en los países vecinos, tiene su explicación por la edad de estos mercados. Desarrollados después.

El mercado español del crédito a ella Consumo está en auge. Las buenas perspectiva en general del empleo, y al margen de la temporalidad preocupante de nuestro empleo, (en este sentido, la tasa de desempleo es del 12,1 % de ella población activa del 11,5 %) sostuvieron ampliamente el consumo. El consumo de los hogares, que se estableció en una subida del 1,9 % ( frente al 2,5 % en 2001) contribuyó a la mitad del crecimiento del PIB en 2002. La economía española continuó creciendo a tasas superiores a las de sus vecinos de la zona euro, con un crecimiento del orden del 2 %. Ello permite asistir a un crecimiento del crédito al consumo (El 6,9 % en 2002, 0,5 puntos más que en 2001) explicable mientras dure el dinamismo de la economía española.

Por su parte, la economía italiana sufrió una fuerte disminución de su economía. Para 2002 se estableció un crecimiento del 0,4 % frente al 1,8 %, doce meses antes. El consumo particular se contrajo fuertemente (con una subida del 0,4 % frente al 1,1 % en 2001) y esto, a pesar de la inflación (2,6 %) y una ligera mejoría del empleo (el 9 % de parados frente al 9,5 % en 2001). En este contexto, el crédito al consumo progresó del 10,4 % (frente al 11,5 % en 2001) apareció como un sostén del consumo. Estas realizaciones ilustran los cambios de mentalidades Italia. Los italianos cada vez más a menudo recurren al crédito, a créditos a término más largo en particular, en detrimento de los créditos a corto, mientras que el crédito renovable y tarjetas de crédito se imponen como medios de pagos.

Alemania sufrió en 2002. Su mercado de crédito al consumo progresó en 2002 en un 0,9 %, con un total de 224,3 mil millones de euros. Este mercado, tradicionalmente entre los más desarrolla-

dos, presenta las mismas perspectivas de crecimiento pero muy vinculado a la coyuntura económica. El ambiente económico de Alemania durante 2002 se reveló poco favorable. El débil crecimiento anual (el 0,2 % en 2002 frente al 0,6 % en 2001) desanimó al mercado. El retroceso de la renta bruta disponiblesirvió de contrapeso a la deflación registrada (los precios al consumo aumentaron el 1,4 % en 2002), Y el ascenso del paro fueron un peso a la demanda interior. Ésta se mostró en retroceso con un negativo 0,6 %, lo que tuvo su impacto consiguiente en el mercado del crédito.

En Bélgica, el mercado del crédito al Consumo conoció uno año atenuado, con un mercado que alcanzado 13,5 mil millones de euros, una subida débil del 2,1 %. La economía belga no ha sido ahorrado debido a la disminución de la velocidad económica internacional, ya que el crecimiento del año 2002 se establece al +0,7 % frente al 1 % en 2001. La bajada de Paro (el 6 % en 2002 frente al 7,2 en el 31 de diciembre 2001) La subida de los precios y la recuperación ligera observada durante el segundo semestre no han bastado con preservar la confianza de los hogares. Esto tuvo su impacto en el consumo que fijó un aumento de apenas el 0,5 %. Dos Observaciones alumbran la evolución de este mercado: el escaso número de peticiones de créditos concedidos, y el importe medio de estos créditos que presenta un crecimiento más significativo.

En cuanto a cantidades solicitadas por habitante, los Británicos establecen una media de cerca de 4.280 euros, es decir casi el doble de media por habitante de los ocho países (2.194 euros). Los alemanes a 31 de diciembre de 2002, presentan una media de 2.717 euros. La deuda por habitante es cerca de 1.000 euros superiora a la de los franceses. En Francia, la cantidad solicitada por habitante asciende a 1.773 euros, es decir 753 euros más que en 1993, lo que corresponde una progresión media anual del 6,3 %. Si esta cifra conoció una progresión fuerte a finales de los años 90, ello evidencia que desde hace tres años este crecimiento disminuye.

La deuda de los hogares por crédito al consumo tiende a estabilizarse. Por habitante en España está teniendo un auge espectacular desde hace diez años. Con una progresión de cerca del 107,9 % para establecerse a 1.638 euros. El nivel de deuda de españoles se acerca a la de los franceses: España continúa fijando progresiones superiores a la de su vecino. Sin embargo, los niveles de progresión observados estos tres últimos años permanecen inferiores a la media anual observada sobre diez años, lo que parece anunciar una estabilización de este mercado. Bélgica conoce, después de Alemania, la más débil progresión en cuanto recurso al crédito por habitante desde el 1993, con un crecimiento del 30,4 %, estableciéndose a 1.304 euros, es decir 18 euros más que en 31 de diciembre de 2001. Grecia e Italia conocieron un año 2002 de excepción, el recurso al crédito por habitante respectivamente aumenta el 24 % y del +12,3 %. Los Griegos adelantan así a Portugueses e Italianos. Por su parte, el mercado italiano continúa desarrollándose a un ritmo superior a la media observada sobre diez años. Portugal conoce su segundo año de contracción, ya que por habitante la deuda se establece en 756 euros. El crédito a el consumo no llega a imponerse duraderamente, ya que los portugueses privilegian la inversión inmobiliaria.

## 2.2. EVOLUCIÓN DEL ENDEUDAMIENTO

El Banco Central Europeo, en un Informe hecho público a principios de marzo de 2005, alertó del riesgo que corren los hogares más endeudados de la zona euro ante un incremento de los tipos por el alza del precio del dinero. La rápida acumulación de deuda familiar, que en 2004 alcanzó un

nivel equivalente al 55% del PIB de la UE-15, 10 puntos más que en 1998, implica un mayor riesgo de que los hogares tengan problemas a la hora de hacer frente al compromiso de pago. Según el Banco Central Europeo, "el nivel excepcionalmente reducido de los tipos de interés reales está fomentando la demanda de crédito por parte del sector privado (...) además, la demanda de préstamos para la adquisición de vivienda ha seguido siendo intensa, contribuyendo al fuerte dinamismo de la evolución de los precios de la vivienda".

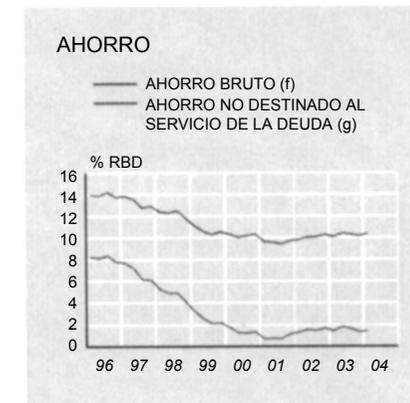
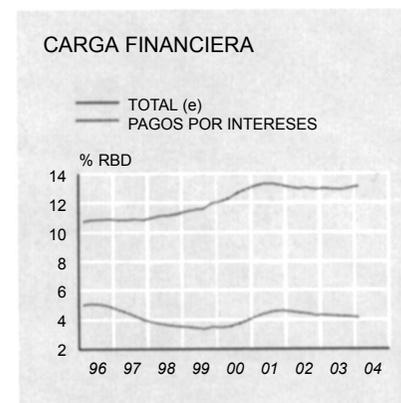
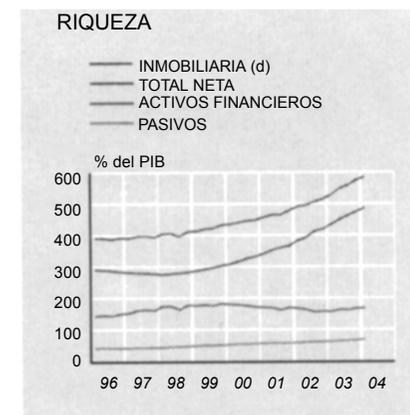
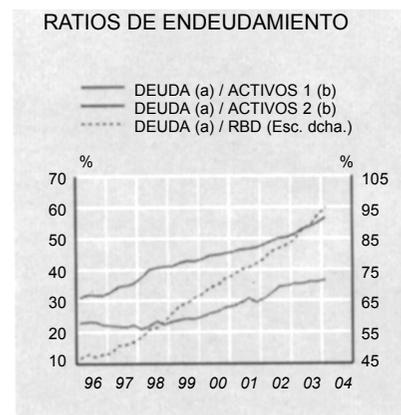
Durante los tiempos de bonanza económica que se han vivido en los últimos años y en consonancia con la política bancaria y del Gobierno, muchas familias en España contrataron créditos a interés variable dado los bajos tipos de interés. Cualquier otra política dirigida a la subida de tipos que pueda ponerse en marcha por el BCE hará que muchos consumidores empiecen a tener problemas para afrontar el pago de sus créditos aunque la situación en la actualidad no sea crítica. En el pasado, la autoridad monetaria europea realizó recurrentes subidas de los tipos de interés sin importarles la suerte de los consumidores que, con su esfuerzo, decidieron en épocas mejores lanzarse a la aventura de contratar un crédito, apoyando así a la movilización y al desarrollo de la economía. Y es que dada la influencia que actualmente países como Francia y Alemania, con crecimientos del 0,1 y 0% en el 2.003 respectivamente, tienen sobre el BCE a la hora de determinar políticas monetarias favorables para sanear el estado de sus economías, no debería resultarnos extraño que, cuando inicien etapas expansivas de crecimiento y consumo, el Banco Central decida subir los tipos de interés para controlar la inflación con las translúcidas consecuencias que a los cientos de miles de europeos con préstamos de interés variable ocasionará.

Aunque en los momentos actuales la tasa de morosidad no es alarmante (apenas ha subido unas décimas en los últimos meses) sí que existen indicios de que ésta se pueda disparar en el medio plazo. Avisos del Banco de España a bancos y cajas obligándoles a realizar reservas y mayor rigurosidad en la exigencia de préstamos, mientras a las familias les piden guarden un colchón de ahorro, el incremento de exigencia por parte de las entidades de contratar un seguro de amortización o desempleo junto con el préstamo hipotecario, los últimos datos procedentes de estudios de asociaciones de consumidores, alertas desde la Comisión para moderar el endeudamiento, etc. son algunas advertencias que podríamos mencionar y que deberían plantear a las administraciones medidas preventivas y de formación.

Ante posibles reveses en el ciclo económico o sus magnitudes que eleven la morosidad bancaria, el legislador español tiene todavía como cuenta pendiente la protección del consumidor sobreendeudado. Dado que en situaciones económicas favorables se acumula deuda en exceso y generalmente contratada a largo plazo, en ocasiones la vida de los préstamos coinciden con circunstancias de gran recesión que disminuyen las capacidades de pago de las economías domésticas, quedando patente la posibilidad de hechos que los analistas no pueden prever en el horizonte. Para ello, tener una formación y una normativa bien cuajada puede prevenir situaciones de profundización en la crisis.

La economía de libre mercado parece no poder ofrecer una respuesta adecuada ante el sobreendeudamiento, lo que puede conllevar en ciclos recesivos a un endurecimiento de las condiciones para acceder a la contratación de un préstamo y la obligación a que dichas familias busquen fuentes de financiación más costosas, dudosas y con mayores riesgos. Así, si la ciencia económica no puede prever estos acontecimientos, aunque sí sus repercusiones, cabe plantearse en

### Indicadores de posición patrimonial de los hogares



FUENTE: Banco de España

- a. Incluye crédito bancario y titulización.
- b. Activos 1 = Total de activos financieros -la rúbrica "Otros".
- c. Activos 2 = Activos 1 - acciones - participaciones de FIM.
- d. Estimación basada en la evolución estimada del parque de viviendas, de la superficie media de las mismas y del precio del m<sup>2</sup>.
- e. Estimación de pagos por intereses más amortizaciones.
- f. Saldo de la cuenta de utilización de la renta disponible.
- g. Ahorro bruto menos estimación de pagos por amortización.

qué medida podemos buscar las soluciones en los ordenamientos jurídicos. A diferencia de algunas legislaciones de nuestro entorno europeo, con mención especial del caso belga y francés, el ordenamiento jurídico español carece de una normativa específica que expresamente contemple el problema.

Desde una perspectiva más amplia, nuestra normativa de protección al usuario de servicios de crédito, tan variada como confusa, discurre por cuerpos legislativos de naturaleza diversa, que transita desde leyes y órdenes ministeriales, hasta recomendaciones, pasando por figuras tan exóticas como circulares. Todo ello peca no sólo de dispersión sino de falta de criterio unificador. Demasiadas normas para tan poco derecho.

### 2.2.1. Riqueza financiera de los hogares españoles

Para poder realizar un correcto diagnóstico acerca de la realidad del sobreendeudamiento en nuestro país y el impacto que determinadas políticas e iniciativas tendrían sobre el público objetivo, resulta de vital importancia desde el punto de vista macroeconómico y financiero conocer la distribución poblacional de las distintas posiciones de activo y de pasivo de los hogares españoles. El Banco de España ha comenzado a realizar una Encuesta Financiera de las Familias (EFF) para presentar fotografías más descriptivas de la riqueza de éstas, circunstancia que nos puede ayudar muy mucho a poder determinar la composición de la renta, patrimonio y deudas de los hogares españoles y determinar los segmentos donde resulta más acuciante realizar medidas preventivas.

En el Boletín Económico de noviembre de 2004 del organismo supervisor podemos encontrarlos con los resultados de esta EFF. El único rasgo a ponderar es que los datos obtenidos hacen referencia al año 2002 y, por lo tanto, la descripción en el momento actual no es del todo exacta. Sin embargo, el panorama económico de las familias españolas no ha variado sustancialmente respecto a estos indicadores, siendo este epígrafe tan sólo un marco orientativo para conocer la realidad financiera de las familias de nuestro país.

Según la Encuesta, y teniendo en cuenta que el propio Banco de España estima como más representativos los valores de la mediana, se estima que la renta de los hogares ascendía a 22.000 euros a finales del año 2001 ascendiendo de manera progresiva conforme se incrementa la edad hasta alcanzar el grupo de hogares entre 45 y 54 años. Una vez ahí, la renta disminuye para grupos de mayor edad. Igualmente, se desprende que la renta aumenta con el nivel de educación, especialmente para aquellos cuyo cabeza de familia posee estudios universitarios, mientras que si atendemos a la situación laboral destacan aquéllos cuyo cabeza de familia trabaja por cuenta propia, seguidos por los empleados por cuenta ajena, los jubilados y el resto de inactivos o parados. Estos datos vienen a confirmar el perfil de sobreendeudado que establecemos a lo largo del presente estudio.

Si atendemos a los activos reales, éstos constituyen el 87'4% del valor de los activos totales por hogares, convirtiéndose la vivienda principal en el activo más importante (66'5%), seguido de otras propiedades inmobiliarias (24'1%) y de los negocios relacionados con actividades por cuenta propia de algún miembro del hogar (8'8%). El 87'3% de los hogares posee algún tipo de activo real constituyendo su valor mediano los 120.000 euros. Como ya destacaremos más adelante, el porcentaje de hogares propietarios de su vivienda principal es del 81'9% aumenta con el nivel de renta pero alcanza, según el Banco de España, un 73'7% incluso para el 20% de los

hogares con menores niveles de ingresos, alcanzando su valor mediano los 97.300 euros. Este dato es significativo para nuestro análisis ya que, por tradición histórica y por el sentido de propiedad tan fuertemente arraigado en la sociedad española, los hogares españoles basan como pilar fundamental de su estabilidad la adquisición de una vivienda. Este hecho, junto a la escalada en precios que estos inmuebles vienen sufriendo en los últimos 8 años, explica que el nivel de endeudamiento de los hogares españoles haya crecido tanto y alcance los niveles de la actualidad.

En cuanto a los activos financieros, las cuentas bancarias suponen casi el 40% de su valor, seguidas por los planes de pensiones (17'6%), las acciones cotizadas (14'7%) y las no cotizadas (11'4%). Sin embargo, si tenemos en cuenta los ingresos de las familias, las cuentas bancarias representan el 65'9% de los activos financieros, descendiendo las acciones cotizadas y no cotizadas a un 10% en su conjunto. Ello es muestra de que las rentas más humildes, las que más riesgo de sufrir sobreendeudamiento soportan, han de disponer de productos líquidos ante cualquier necesidad, perdiendo así incentivos para ahorrar por los bajos rendimientos que éstas ofrecen y destinando estos capitales fundamentalmente al consumo.

En cuanto al nivel de deudas, el 43'6% de los hogares españoles tenía algún tipo de deuda en 2002 siendo su importe mediano pendiente de 22.000 euros. Los segmentos con menor probabilidad de tener deudas son, según el Banco de España, los hogares de tramos inferiores de renta y riqueza neta, y los mayores de 64 años, soportando los mayores niveles de deuda pendiente en los jóvenes, empleados por cuenta propia y los hogares con dos miembros trabajando.

La cantidad pendiente de pago por la adquisición de vivienda principal constituye el 56'6% de la deuda de los hogares, que afecta al 21'5% de las familias propietarias de su inmueble, incrementándose este porcentaje con la renta pero no con la riqueza neta. Quienes mayor probabilidad tienen para detentar este tipo de deuda son los menores de 35 años (47'4%) y, por situación laboral, los empleados por cuenta ajena (34'7%). La cantidad de principal pendiente, en mediana, asciende a los 31.800 euros para el conjunto de los hogares con este tipo de deuda siendo, casi en su totalidad, con garantía hipotecaria.

La EFF igualmente detecta otros tipos de deudas (ver cuadro) tales como las contraídas por reformas del hogar, inversión en activos no inmobiliarios, financiación de la actividad empresarial y compra de vehículos y otros bienes duraderos. Para ello, el producto más utilizado es el préstamo personal (19'9% del total de la deuda de la familia) aunque también se recurre a deudas con garantía real (3'3% del total) así como las líneas de crédito, el pago aplazado, los anticipos, préstamos familiares o de amigos, saldos deudores en cuentas corrientes, etc. La cantidad mediana de los préstamos personales asciende a los 5.400 euros.

La encuesta concluye con que el stock de deuda pendiente representaba en el año 2002 el 73'3% de los ingresos anuales del hogar (en la actualidad el nivel de endeudamiento alcanza el 95% de la renta disponible bruta), siendo esta proporción mayor para el 20% de hogares con menor renta (129'5% de endeudamiento), para los más jóvenes (133'9%) y para los empleados por cuenta propia (92'7%). Finalmente, señalar un dato significativo: para un 16'5% de los hogares menores de 35 años que tienen deudas el importe total de las mismas supera en más de tres veces sus rentas brutas anuales.

Si tenemos en cuenta estos datos, las estimaciones de ADICAE sobre los sectores de mayor riesgo, su inmenso esfuerzo para soportar la elevadísima deuda contratada y el riesgo de insolvencia económica ante circunstancias desfavorables, quedan muchísimo más fundamentadas y argumentan de manera irrefutable la necesidad de políticas activas tanto en prevención como en asesoramiento, convirtiéndose en vital la creación de un marco regulador del sobreendeudamiento que permita resolver de manera eficaz las situaciones de iliquidez temporal de los hogares españoles.

### 2.2.2. Evolución del endeudamiento y del gasto

En el análisis del problema del sobreendeudamiento cobra vital importancia un examen pormenorizado de la realidad y las causas que influyen en el consumidor final a la hora de estimar la necesidad de un incremento de demanda de financiación en sus adquisiciones de bienes y servicios. Los motivos ya expuestos en el anterior epígrafe y las circunstancias que inciden en su mayor o menor exigencia, dibujan una visión actual que nos permite estudiar y predecir las principales pautas del endeudamiento. Así podemos establecer una serie de ratios de renta endeudada, de capacidad de ahorro, de gasto y de los principales productos donde va destinado éste último. Conocedores de la situación de los hogares españoles y examinando la estructura de los préstamos y créditos solicitados a las entidades financieras (volumen, tipología, finalidad y riesgo de impago) podremos desgajar las primeras reflexiones y predicciones para emprender así las medidas correctoras o de intervención preventiva que se estimen adecuadas.

No obstante, de la frugalidad de los datos que atañen al comportamiento del consumo y de la variabilidad de los datos macro y microeconómicos, junto a otros no cuantificables y de gran importancia en las expectativas de una sociedad y su economía, se desprende la necesidad imperiosa por parte de los organismos correspondientes de realizar un seguimiento continuado, comparativo y crítico de las distintas variables que influyen en la capacidad y necesidad de endeudamiento, para intentar evitar situaciones de financiación al límite de sus posibilidades de pago que puedan desencadenar espirales descontroladas y que se retroalimenten de sobreendeudamiento.

La progresión del nivel de endeudamiento de las familias españolas es un hecho tal y como se puede apreciar en el Cuadro 1. De este modo, mientras que tan sólo hace nueve años el porcentaje sobre la Renta Bruta Disponible (renta per cápita deducidos los impuestos) era del 45,7%, en el primer trimestre de 2.004 se encontraba en el 95% de la renta, prácticamente duplicándose y superando ya la media de la U.E.M. Según estos datos, se puede desprender una primera conclusión descriptiva del rápido endeudamiento de las familias españolas en un espacio temporal excesivamente breve que no ha ido correlacionado a un incremento proporcional en cuanto al nivel de conocimiento de los productos de financiación por parte de estas así como de los deberes y derechos fundamentales tras su contratación. Esta circunstancia expone que el grado de endeudamiento de las economías domésticas ha resultado descontrolado y de mala calidad, sin establecer mecanismos serios de análisis y prevención ante posibles incapacidades de pago por sucesos fortuitos o macroeconómicos, lo cual sitúa a los hogares en una realidad precaria y fácilmente vulnerables ante contingencias negativas.

### Evolución del endeudamiento de los hogares españoles

Año	1991	1995	1998	2001	2004
Endeudamiento/ Renta disponible	44,3	45,7	58	76,7	95

Elaboración propia según datos del Banco de España

Según reflejan los informes del Banco de España, hasta el primer trimestre de 2.004 la deuda de las familias creció un 17,9% respecto al año anterior, unos 77.000 millones de euros. De esta manera, la deuda viva de las familias asciende a 525.573 millones de euros, una cifra equivalente al 70% del Producto Interior Bruto. Del total de la deuda financiera de los hogares, más del 83% son préstamos a largo plazo, en su mayoría hipotecarios, que crecieron un 20% más que un año antes alcanzando los cifra de los 460.000 millones de euros. Al mismo tiempo, los préstamos a corto plazo aumentaron un 13'1%. Ello supone que, de media, cada uno de los 30 millones de españoles mayor de 25 años soporta una deuda financiera de 17.520 euros. La trayectoria descendente que tuvo la evolución de los tipos de interés a partir del verano de 2002, el incremento de la competencia entre las entidades para acaparar cuota de mercado, el sostenimiento de las decisiones de gasto adoptadas por las familias españolas, la estabilidad económica, el peso que tienen los préstamos hipotecarios dentro del conjunto crediticio de las familias y el desmesurado incremento del precio de la vivienda (un 17,5% en el año 2003) engloban las principales causas del endeudamiento.

### Porcentaje de hogares según el grado de dificultad para llegar a fin de mes de acuerdo con los ingresos netos mensuales percibidos por el hogar y por comunidad Autónoma de residencia.

#### 2º Trimestre 2004

CC.AA	Con mucha dificultad	Con dificultad	Con cierta dificultad	Con cierta facilidad	Con facilidad	Con mucha facilidad	Indicador evolución *
TOTAL	12,44	16,94	26,54	28,56	14,14	1,38	-0,42
Andalucía	23,74	18,29	26,33	21,06	9,91	0,67	-1,56
Aragón	8,62	11,08	23,84	31,67	23,22	1,57	-0,54
Asturias (Principado de)	5,17	18,86	21,39	30,55	21,79	2,23	-0,83
Baleares (Illes)	21,56	14,84	28,72	24,58	10,30		-6,12
Canarias	22,27	31,67	22,69	15,78	5,95	1,64	-6,73
Cantabria	5,28	15,86	21,96	39,51	16,19	1,19	-0,11
Castilla y León	5,34	15,29	21,14	35,69	20,67	1,86	-2,08
Castilla - La Mancha	8,92	20,94	30,72	28,37	8,91	2,13	-1,29
Cataluña	8,00	15,67	28,45	31,18	15,34	1,35	3,17
Comunidad Valenciana	14,63	20,15	23,22	26,00	14,86	1,14	-3,20
Extremadura	20,18	14,77	21,76	27,68	13,71	1,90	-1,31
Galicia	9,57	17,88	26,67	30,99	13,25	1,65	1,39
Madrid (Comunidad de)	9,24	14,51	32,09	30,49	12,72	0,95	-0,74
Murcia (Región de)	10,24	14,19	36,00	25,72	12,33	1,52	10,37
Navarra (Comunidad Foral de)	6,26	7,35	19,20	24,28	37,14	5,77	2,69
País Vasco	4,09	10,46	24,36	42,36	16,68	2,05	2,29
Rioja (La)	3,75	11,91	23,74	34,47	24,74	1,39	-5,00
Ceuta y Melilla (Ciudades Aut. de)	15,25	15,63	21,16	28,74	11,66	7,55	-4,75

\* Este indicador se obtiene por diferencia del porcentaje acumulado de las tres últimas columnas, entre el trimestre actual y el mismo trimestre del año anterior.

Fuente: INE

Es importante poner de relieve la trascendencia negativa que para la economía nacional en su conjunto tiene un endeudamiento excesivo de los hogares, cuya capacidad de consumo constituye el motor económico desde hace algunos años.

Como muy bien afirma el Banco de España en su Boletín Económico de diciembre de 2004, en el capítulo titulado "Las implicaciones del endeudamiento de los hogares sobre el consumo privado": "un aumento de las deudas implica una mayor carga financiera en forma de pagos de intereses y amortización, y puede reducir, en ciertas circunstancias, la capacidad de respuesta del sector ante una evolución desfavorable en su renta, su patrimonio o el coste de financiación. Además, (...) los mayores niveles de pasivos pueden generar una mayor sensibilidad del consumo a situaciones de incertidumbre, especialmente si estas afectan al ámbito del mercado laboral. Dado que el consumo privado representa en torno a 2/3 del PIB en la mayoría de las economías industrializadas, estas consideraciones apuntan la posibilidad de que un nivel de endeudamiento elevado termine contribuyendo a profundizar los aspectos recesivos de una eventual fase bajista del ciclo económico, así como posponiendo o limitando el alcance de las etapas de recuperación. Aunque hay pocos trabajos empíricos que contrasten directamente esta hipótesis, la experiencia de varios países, como, por ejemplo, los Estados Unidos, el Reino Unido y algunos países nórdicos a finales de los años ochenta y principios de los noventa o, más recientemente, Portugal y Holanda, sugiere que un rápido e intenso crecimiento de la deuda de los hogares durante una etapa expansiva puede, si se superan determinados umbrales, acabar induciendo una relativa debilidad del gasto de las familias en la fase cíclica posterior. (...) los pasivos del sector han aumentado rápidamente, pasando de representar el 46% de su renta bruta disponible (RBD) anual en 1995 a prácticamente el 100% en el segundo trimestre de 2004, un nivel por encima del observado para el conjunto de la zona del euro (...) Por otra parte, un porcentaje elevado y creciente de los préstamos hipotecarios en nuestro país corresponde a la modalidad de tipo de interés variable. Como consecuencia de estos desarrollos, la carga financiera de los hogares españoles y, por tanto, sus decisiones de gasto son, con toda probabilidad, más sensibles que en el pasado a variaciones en el coste de financiación".

El hecho de que una Asociación como ADICAE recalque la importancia de plantear la aprobación de una ley de suspensión de pagos familiar similar a la que existe para las empresas, que reestructure y organice el pago de las obligaciones no atendidas, no es en vano. Ya que no sólo conlleva a paliar graves consecuencias sociales (razón que por sí sólo sirve para justificar la adopción de estas medidas), sino también económicas en el conjunto nacional (lo que a su vez repercutiría en nuevos daños a las familias).

Según la Encuesta Continua de Presupuestos Familiares elaborada por el Instituto Nacional de Estadística (INE) en el tercer trimestre del 2004, el 55% de las familias españolas confiesa tener problemas para llegar a fin de mes (igual que a principios de 2003 tras una ligera de un 1% subida a finales del mismo año) No obstante, el número de las que lo hacen con algún grado de facilidad sólo es del 45%, cifra más que justificable para encender el preaviso por parte de los legisladores y autoridades para desarrollar acciones activas. Lo contrario supone exponer a más de la mitad de las familias, ante circunstancias negativas imprevisibles, a una situación extrema que puede tener consecuencias profundas para la economía de miles de hogares, la demanda interna que tanto propicia la creación de puestos de trabajo y la posibilidad de que un nivel de morosidad elevado pueda sacudir el sistema financiero español, con las consecuencias

**Evolución del porcentaje de hogares que pueden dedicar dinero al ahorro**

**2º Trimestre 2004**

CC.AA	El momento actual es un:			Indicador evolución *
	Momento adecuado	No es adecuado pero tampoco malo	Momento inadecuado	
TOTAL	11,95	34,12	53,94	0,51
Andalucía	8,43	28,62	62,95	-1,78
Aragón	19,87	32,58	47,55	-4,01
Asturias (Principado de)	16,93	32,08	50,99	2,76
Balears (Illes)	4,03	30,71	65,25	1,16
Canarias	8,62	28,71	62,67	3,19
Cantabria	4,97	58,05	36,98	8,16
Castilla y León	21,83	29,96	48,21	0,95
Castilla - La Mancha	16,27	59,14	24,60	2,45
Cataluña	14,91	35,63	49,46	-0,51
Comunidad Valenciana	10,42	24,45	65,13	0,44
Extremadura	17,59	31,68	50,73	-9,29
Galicia	6,89	17,85	75,26	-4,39
Madrid (Comunidad de)	5,09	50,83	44,08	4,78
Murcia (Región de)	7,67	34,94	57,38	6,31
Navarra (Comunidad Foral de)	24,82	23,10	52,08	-2,25
País Vasco	20,64	33,59	45,77	1,17
Rioja (La)	22,86	40,07	37,07	1,38
Ceuta y Melilla (Ciudades Aut. de)	<b>10,63</b>	<b>22,61</b>	<b>66,76</b>	-7,16

\* Este indicador se obtiene por diferencia del porcentaje acumulado de las dos primeras columnas, entre el trimestre actual y el mismo trimestre del año anterior.

Fuente: INE

que se darían en relación a los ahorros de los clientes que forman parte del pasivo, la facilidad crediticia y la disminución de la inversión en la economía.

En cuanto al gasto total de los hogares, origen de posible necesidad de endeudamiento, experimentó un crecimiento interanual del 3,9% durante el tercer trimestre de 2004 en bienes y servicios, medido en términos constantes. Esta tasa es algo inferior a la estimada para el segundo trimestre, que fue del 4,2%, lo que indica que el gasto en consumo de los hogares crece a un ritmo estable en valores próximos al 4%. Atendiendo a los grupos, el gasto total en alimentos, bebidas y tabaco consumidos en el hogar experimentó una disminución respecto al mismo periodo del año anterior del 0,8%, aunque este descenso es algo más suave que el observado para el segundo trimestre del año. Por su parte, para el resto de gastos, la tasa se sitúa en el 5,1%, siendo este grupo el que de nuevo determina el crecimiento del gasto total.

Si nos referimos al gasto medio por hogar, medido a precios corrientes, ascendió a 5.742,65 euros en el tercer trimestre de 2004. De esta cantidad, un 9,7% (1.132,86 euros) se destinó a alimentos, bebidas y tabaco consumidos dentro del hogar, mientras que un 80,3% (4.609,79 euros) se dedicó al resto de bienes y servicios. La tasa de variación interanual del gasto medio por hogar, una vez eliminado el efecto de la inflación, se situó en el 1,4%, siendo este valor inferior al alcanzado en los dos trimestres anteriores. El gasto por hogar en alimentos, bebidas y tabaco, con una disminución del 3,2%, siguió descendiendo respecto al mismo periodo del año anterior frente al crecimiento del resto de gastos (2,5%).

Atendiendo al gasto por Comunidades Autónomas, para la media para el conjunto nacional alcanzó la cifra de los a 1.968,11 euros por persona, correspondiendo los mayores valores a Navarra, Madrid y País Vasco. Las comunidades que presentaron los gastos por persona más reducidos fueron Extremadura, Ceuta y Melilla, Galicia y Castilla-La Mancha. Navarra con 2.544,62 euros, fue el territorio que presentó el gasto medio por persona más elevado. Esta cantidad supera en un 29,3% al gasto medio por persona en el conjunto nacional. Por el contrario, Extremadura con un gasto de 1.410,73 euros, registró el menor gasto, siendo éste un 28,3% inferior a la media nacional.

<b>CARGA FINANCIERA FAMILIAR EN ESPAÑA</b>				
	<b>1990</b>	<b>1995</b>	<b>2000</b>	<b>2004</b>
Total préstamos (% RBD) *	45,8	46,1	72,2	99,3
Carga financiera (% RBD)	...	10,6	12,9	13,4
Préstamos a tipo de interés variable		34,9	49,5	61,6
<b>Comparación internacional de endeudamiento (% RBD)</b>				
Área del euro	...	68,5	80,6	86,6
Estados Unidos	82,7	89,0	96,0	113,0
Reino Unido	104,7	96,6	104,3	133,9
(*) RBD: Renta Bruta Disponible				

Fuente: Banco de España

Según datos de la Encuesta Continua de Presupuestas Familiares (ECPF) en lo que se refiere al ahorro, el 37,9% de los hogares pudo dedicar algún dinero a este concepto durante el tercer trimestre de 2004. Este porcentaje es el más elevado que se ha alcanzado desde el año 2001 y supera en 3,4 puntos al observado hace un año. País Vasco, Castilla y León y Aragón son las comunidades con mayores porcentajes de hogares que pueden ahorrar. Por su parte, Canarias y Madrid siguen presentando los menores porcentajes de hogares ahorradores.

Todos los datos anteriores demuestran que, aunque el consumo sigue creciendo, se empieza a notar aunque muy débilmente una ligera precaución a la hora de hacer uso de la renta disponible ante posibles riesgos. No obstante, la traducción real es muy limitada debido al alto peso que la vivienda ocasiona en las necesidades de financiación, el incremento de los precios para determinados productos de consumo así como en bienes sin sustitutivos (por ejemplo, gasolina) y a la todavía percepción existente de considerar que el momento actual es adecuado para realizar compras

importantes (excluyendo la compra de vivienda) y, por ende, de endeudarse. De hecho, el 44,9% de hogares así lo cree aunque se registra un descenso respecto al trimestre anterior del 1'4%. Las comunidades autónomas que declaran que el momento es adecuado o no es malo para realizar compras importantes son Castilla-la Mancha, La Rioja y Cantabria, mientras que Galicia, Canarias e Islas Baleares son las que muestran mayores porcentajes de hogares para los que el momento es inadecuado.

Como reacción a estos datos, y a pesar de que la Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros (ADICAE) ha sido desde los ámbitos autonómico, nacional y europeo, promotora de la normalización y prevención del riesgo de sobreendeudamiento en diversas publicaciones, dicho peligro se va detectando desde distintos ámbitos, instituciones y personalidades (el Fondo Monetario Internacional, el Banco de España, la propuesta de ley del Partido Socialista, la Comisión Europea, etc.)

Esta preocupación sobre el calibre de endeudamiento actual, manifiesta que no sólo se trata de una tesitura particular de los hogares sino que, debido a la alta proporción que supone respecto al crecimiento, vincula a la salud de la economía en general, especialmente para las entidades de crédito. Ante tal magnitud, algunos grupos parlamentarios españoles han recogido los alegatos tanto de ADICAE como de otros estudiosos anunciado el grave problema que supone el sobreendeudamiento y la necesidad de emprender medidas directas para atajarlo tales como un sistema de protección que contemple la información y el asesoramiento a los consumidores, el establecimiento de un procedimiento extrajudicial que proponga un plan de saneamiento de las economías familiares, acciones tendentes a frenar la presión económica sobre los consumidores y ayudas que disminuyan la ratio de endeudamiento sobre renta disponible.

No obstante, la preocupación sobre este tema se extiende a lo largo de la geografía europea. Desde distintos organismos de la Comisión Europea se ha solicitado a ADICAE ejemplares del estudio elaborado por esta asociación en el 2002 titulado "El Sobreendeudamiento de las familias: una propuesta normativa para el ordenamiento jurídico español", del cual el presente documento resulta una profundización y perfeccionamiento en cuanto a análisis y propuestas para su tratamiento. Entidades financieras europeas, grupos parlamentarios, organizaciones de control de morosidad y gabinetes técnicos, especialmente británicos, han encontrado en los estudios de ADICAE una base de estudio para avanzar en una problemática que, de no hacerse frente, puede provocar en situaciones de crisis bolsas de familias endeudadas que verán mermada gravemente su economía e integración social.

Una y otra vez se destila que el riesgo de sobreendeudamiento es un problema latente, que debe ser abordado valientemente y sin reservas en beneficio último de todos, y en cuya normalización la intervención de las asociaciones de consumidores especializadas en la materia resulta esencial como expertos y voz legítima de los millones de consumidores europeos.

### 2.3. INCIDENCIA DE LA VIVIENDA

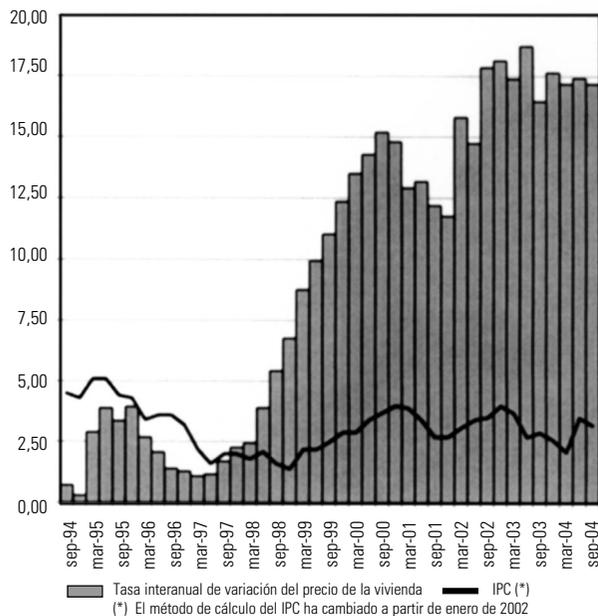
El Fondo Monetario Internacional alertaba el pasado año del riesgo del "boom" inmobiliario para la deuda familiar. Según el organismo, cuanto más durase este auge desmesurado de los precios de la vivienda, más severas serían las consecuencias sobre la economía española, dado el altísimo endeudamiento de las familias. Del mismo modo, el director general de la Fundación de las Cajas

de Ahorro (FUNCAS) advertía el pasado mes de octubre de 2004 de que la actual tasa de ahorro "podrían dar algún susto" en los próximos meses debido a su caída y al elevado nivel de endeudamiento asumido por los hogares.

El Instituto Nacional de Estadística (INE) ha considerado también, en diversas ocasiones, que el "desorbitado" precio de la vivienda junto a la "carencia" de viviendas en alquiler, especialmente de tipo social, genera un "notable" endeudamiento de las generaciones en edades de emancipación. Además el INE, en su papel de ventana estadística de todos los campos de la sociedad, articula este aspecto como una de las causas del retraso de las edades a las que se contrae matrimonio, lo que a su vez conlleva un "efecto negativo sobre la fecundidad" y el futuro económico y social.

Las advertencias de determinados agentes económicos y estudiosos sobre el riesgo de sobreendeudamiento tampoco se ha hecho esperar. El pasado año un artículo en "The Economist" sobre el boom inmobiliario en España y los riesgos macroeconómicos encendían las luces de alarma. Véronique Riches-Flores, economista jefe de Société Générale CIB declaraba a principios de 2004 a la agencia Reuters que "el excesivo nivel de endeudamiento podría producir una caída del consumo en España y en el peor de los casos podría derivar en el impago de los inmuebles. Al final de la cadena esto afectaría de forma negativa a las entidades bancarias y cajas de ahorro". Dicha afirmación se puede personificar en la la cautela que están mostrando las entidades financieras en la concesión de financiación "obligando" a contratar pólizas de seguros, sobre todo en créditos hipotecarios.

**VARIACIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA E IPC**



Fuente: AHE (Asociación Hipotecaria Española)

La vivienda, su coste y su financiación han sido uno de los temas de mayor actualidad en los últimos años. El crecimiento desmesurado de su precio, el importante peso que supone en las economías familiares y en el total de deudas, su plazo de implicación, los segmentos poblacionales a los que afecta, los tipos de interés en mínimos históricos y los altos niveles de endeudamiento han estado en boca de todos como conversación que nos interesa y preocupa. Es más, en las últimas elecciones municipales, autonómicas y generales fue uno de los principales asuntos de debate y de propuestas y, en las últimas semanas, ex-

puestos en la materia han apostillado reflexiones y advertencias por la trascendencia que tiene tanto en el PIB como en los hogares españoles y europeos. No en balde, en nuestro país el 42% del salario medio mensual se destina a pagar un piso.

Debido a la estruendosa escalada del precio de la vivienda, su financiación resulta ahora, más que nunca, inevitable. Aunque hay diversas formas de hacerlo, el préstamo hipotecario ocupa su práctica totalidad. Los bajos tipos de interés que nos acompañan desde hace varios años, la reciente legislación que permite un mayor margen de maniobra (subrogaciones y novaciones) y la mayor competencia entre entidades por acaparar cuota de mercado, han propiciado una alta demanda de este producto como medio para acceder a una vivienda.

El propio texto constitucional, en su artículo 47, expone que "todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación". Este artículo deja patente que la adquisición de una vivienda no sólo debe ser un deseo normal de cualquier español, sino que también debe ser alcanzable. Por ello, como bien esencial para el desarrollo de la vida humana y debido a sus dificultades de obtención, las Administraciones han sentido la necesidad de intervenir para dicho fin y deben, con su seguimiento continuo, avanzar y asegurar que los ciudadanos puedan cumplir tal objetivo, especialmente en estos días donde sectores tan afectados como los jóvenes tienen, por su estabilidad laboral e ingresos, problemas importantes para independizarse y adquirir un bien tan básico.

Este estudio pretenderá, como a continuación desarrollaremos, describir la situación vigente tanto en vivienda como en su financiación. Sirva ello como base y fundamento de reflexión y actuación tanto para las Administraciones Públicas, como para entidades bancarias, consumidores y expertos en la materia. Un escrupuloso análisis de la realidad y la corrección de las desviaciones entre lo deseable y lo existente se antoja imprescindible para conseguir un mayor bienestar general y una producción y demanda sana y satisfactoria.

**2.3.1 El problema de la vivienda en España**

El hecho de que el precio de la vivienda en nuestro país se hayan disparado estrepitosamente es una realidad evidente, lo cual supone el principal motivo del alto nivel de endeudamiento de los hogares españoles que roza en ocasiones el filo de sus posibilidades. Sin lugar a dudas, la trayectoria de su coste durante los últimos ocho años ha comprometido gravemente la renta disponible de las familias así como distorsionado las expectativas económicas y sociales de los hogares. Según diversos estudios de ADICAE, el coste de la vivienda y del alquiler irrita a los españoles ya que su necesidad básica y la percepción de que existe una desproporción inmensa entre lo que reciben y lo que pagan por ella, sitúan su compra como uno de los actos de consumo que proporciona mayor insatisfacción. Sin embargo, el concepto de propiedad tan arraigado en el carácter de nuestra sociedad convierte la vivienda en el bien más deseado y su adquisición constituye uno de los pilares fundamentales para la noción de estabilidad e independencia en nuestro país. Esta inelasticidad de la demanda, la falta de sustitutivo real en el mercado y un largo listado de razones pueden ayudarnos a entender la evolución del precio de la vivienda. Así, si atendemos a los moti-

**Incrementos interanuales del precio de la vivienda nueva y usada por Comunidades Autónomas referidos al 3º trimestre del 2.004**

Comunidad Autónoma	Incremento
Murcia	25'40 %
Andalucía	20'00 %
Madrid	18'30 %
Cataluña	20'30 %
Comunidad Valenciana	20'00 %
Castilla - la Mancha	17'50 %
Aragón	14'70 %
Islas Baleares	14'50 %
País Vasco	14'10 %
Galicia	12'70 %
Castilla - León	13'10 %
Extremadura	11'40 %
La Rioja	8'80 %
Cantabria	14'50 %
Canarias	8'40 %
Navarra	7'60 %
Asturias	10'30 %
<b>MEDIA NACIONAL</b>	<b>17'18 %</b>

Elaboración propia según datos Ministerio de Vivienda

vos que han espoleado este incremento, podemos señalar los **bajos tipos de interés**, la **escasa rentabilidad de los productos tradicionales de ahorro** y la **incertidumbre de la Bolsa**, la **estabilidad económica** y el **aumento de la tasa de ocupación** que han llevado a un **aumento de la Renta per Cápita**. Finalmente hay que señalar el alcance de la edad de independencia por parte del **"baby-boom" de los setenta** que les incita a la adquisición de una residencia, así como la fuerte **inmigración** reciente que ha disparado la demanda de vivienda y de alquiler al alcanzar nuestro país la cifra cercana a los cinco millones de nuevos ciudadanos extranjeros, especialmente en edad de tener descendencia.

Según hizo publico el servicio de Estudios de La Caixa en su informe mensual de febrero de 2005, el endeudamiento de los hogares españoles está aumentando a un ritmo tal que *"la ratio de endeudamiento (es decir, la relación existente entre los compromisos de pago por las deudas y las rentas de una persona físicas) de las familias en relación con la renta disponible se situó por primera vez por encima de la media del área del euro en 2003"*.

En concreto, señala este informe, los pasivos financieros en manos de los españoles rozan ya el 115% de su renta. Esto significa que duplica la ratio de 1995 y supera asimismo el dato del 90% del año 2000. En el conjunto de países europeos, este porcentaje apenas supera el 100%. Este informe señala que *"el principal impulso provino de los créditos hipotecarios (...) en un marco de acentuadas alzas de los precios inmobiliarios en países como Reino Unido, Países Bajos, España y Estados Unidos"*. Esto significa que la vivienda ha comprometido incluso los ahorros futuros de las familias; una situación acentuada por la continua subida de precios. Este informe añade que la tendencia alcista de la deuda podría continuar aún algunos años.

Estos datos coinciden con los que hizo públicos la Asociación Hipotecaria Española (AHE) en su informe de marzo de 2005 *"Indicadores del coste de la deuda hipotecaria"*. Dicho informe pone de manifiesto expresamente que *"las amenazas por riesgo de interés para los préstamos hipotecarios formalizados en los pasados años habría que situarlas en general, más en el medio y largo plazo que en el corto (...) el mayor riesgo a largo plazo se acumula, sin duda, en los préstamos formalizados entre 2002 y 2004"*. Estas conclusiones contrastan notablemente con las que se apuntaban apenas un mes antes, en el informe de febrero de 2005 *"El ratio de endeudamiento de los hogares"*. Según este informe, *"la evolución de los tipos de interés, del crecimiento económico y del empleo hacen que el Ratio de Endeudamiento medio de las familias españolas en estos momentos sea muy razonable y se mantenga dentro de unos niveles de seguridad muy satisfactorios."*

Que el precio de la vivienda es desproporcionado constituye un hecho aceptado por todos, sin embargo la capacidad de maniobra para resolver este problema resulta limitada. En primer lugar, porque frenar el ritmo de la construcción de viviendas supone dar la espalda a uno de los fundamentos básicos del crecimiento económico durante los últimos ocho años. El modelo que se ha creado basa su expansión fundamentalmente en el consumo y, dentro de este, en el de vivienda descuidando por su parte el I+D, el equilibrio comercial de la balanza de pagos y la preparación de las empresas españolas ante los retos de futuro que supone el desperezo de economías tan decisivas como la china. La construcción -en vivienda y obra pública- ha supuesto más de la mitad del crecimiento del PIB español moviendo 76.217 millones de euros en el 2002, un 13'7% del PIB total. El freno a la construcción supone poner fin al principal motor expansivo del país.

Tampoco las entidades de crédito están interesadas en un estancamiento del mercado inmobiliario. El crédito hipotecario suponía según la Asociación Hipotecaria Española 535.321 millones de euros, la cifra más alta nunca alcanzada, con crecimientos anuales del 24%, lo que permite a bancos, cajas y cooperativas compensar la falta de negocio en otros ámbitos. Además, si el precio de la vivienda disminuyese correrían el riesgo de que, ante una espiral de impagados, el valor de la garantía real fuese menor que los importes de préstamos que tenían concedidos. Es decir, que si embargasen el inmueble y lo subastasen, ante casos masivos de morosidad, no podrían recuperar su valor y verían muy dañadas sus cuentas de resultados e, incluso, su propia solvencia ya que los prestatarios podrían estar en situación de quiebra técnica.

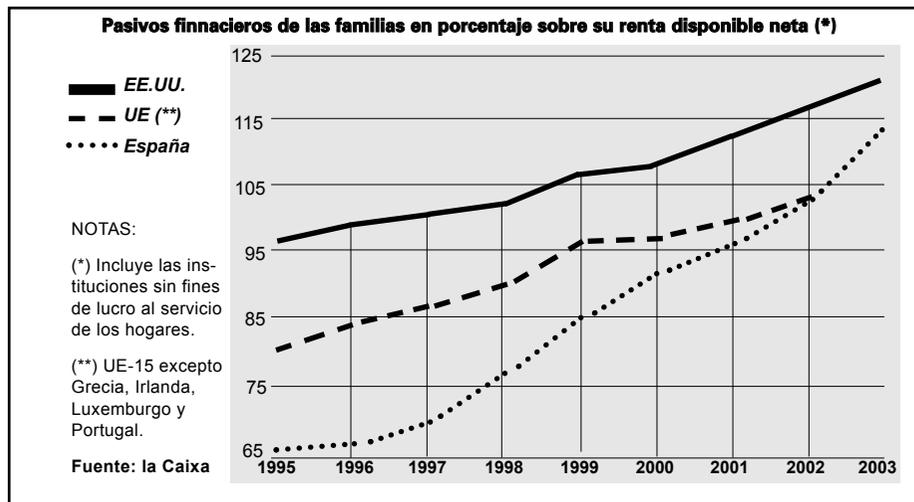
Por otro lado, la competencia en materia de suelo es de los ayuntamientos con lo que el Gobierno central poco puede hacer al respecto con la normativa actual. Toda la capacidad de endeudamiento adicional de las familias, como consecuencia del abaratamiento de los tipos, fue absorbida por el precio del suelo ya que los ayuntamientos restringieron su uso o lanzaron grandes subastas del mismo en las que obligaron a los promotores a pujar ofreciendo los precios más altos posibles.

De esta manera, en la práctica totalidad de las ciudades españolas, entre un tercio y la mitad del coste de una vivienda es el suelo. Este alto porcentaje junto con la posición inmovilista de la Federación Española de Municipios y Provincias para la defensa a ultranza de sus competencias, limita la posibilidad de mejora de accesibilidad a la primera vivienda al ánimo social del gobierno municipal en cuestión. Sin duda, posibilidad que cuenta con innumerables estrecheces si tenemos en consideración que entre el 50 y el 55% de los ingresos de las arcas de los entes locales provienen por esta vía. No obstante, a pesar de que en el 2002 el propio Defensor del Pueblo denunciase sin tapujos este tipo de intereses de los municipios, éstos no han obrado grandes avances para facilitar el logro de este derecho constitucional tan básico para los ciudadanos.

Finalmente, como último obstáculo para que las autoridades se decidan a intervenir en el coste de la vivienda es, sin duda, la riqueza que supone para muchas familias la tenencia de la misma. Si atendemos a las causas que anteriormente hemos descrito como raíz del aumento desmesurado del precio de estos inmuebles, deduciremos que muchos individuos han invertido en ellos como inversión o como garantía de futuro ante las dudas de poder tener asegurada su jubilación. Sin duda, una actuación en precios que no fuera moderada provocaría una grave merma en el patrimonio de los actuales propietarios. Por ello, se aconseja un "aterrizaje suave", ralentizando los ritmos de crecimiento hasta vincularlos al coste de la vida o a su valor real de manera progresiva y sin traumas.

La compra de un inmueble destinado a domicilio habitual supone de media el 42% del salario, porcentaje que se dispara al 60% en caso de los jóvenes si lo hacen de manera individual y a más

### EL ENDEUDAMIENTO DE LAS FAMILIAS ESPAÑOLAS CIERRA DISTANCIAS



del 35% si es de manera conjunta. Sin embargo, la precariedad laboral actual vulnera estas cifras a las que habría que añadir riesgos de estabilidad, fortuitos o macroeconómicos. Este fuerte endeudamiento en vivienda deja exhaustos a los consumidores que no les permite invertir y gastar en otras cosas y, sobre todo, ahorrar y dejar un margen para imprevistos. Sin lugar a dudas, existe una falta de relación razonable entre el precio del activo con su valor. Esta escalada de los precios de

la vivienda muy superior a las rentas reales de las familias indica que muchas casas son compradas por sus expectativas de apreciación. Y esta apreciación, conceptualmente, es la definición clásica de en qué consiste una burbuja inmobiliaria.

### 2.3.2. Datos estadísticos y evolución del esfuerzo económico

Existe en nuestro país una gran diversidad de información respecto al precio de la vivienda, deuda acumulada y peso en la economía familiar. Innumerables organizaciones se muestran generosas en ofrecer datos dispares y contradictorios sobre estos aspectos lo que ocasiona una avalancha de cifras para los agentes económicos y una confusión generalizada sobre la situación de la vivienda en nuestro país. De todo ello cabe destilar la necesidad urgente de crear un Gabinete de Estudios oficial ante una problemática tan destacada tanto económica como socialmente. Ello permitiría a los consumidores tener una idea clara sobre el precio continuo de los inmuebles, sus posibilidades de adquisición y la planificación de su presupuesto. Del mismo modo, serviría para todos aquellos que lo consideran como inversión conocer prolongadamente el valor de su activo en el tiempo. Sea como sea, en el presente estudio nos regiremos por la información puesta de relieve por el Gobierno, el Banco de España y el Instituto Nacional de Estadística. El resto de valoraciones por instituciones y consultoras de distinto calibre, sin entrar en discusión sobre su base, serán tratadas en como apéndice de las oficiales o como apuntes interesantes.

En la inmensa maraña de datos existentes estableceremos una serie de criterios clasificadores a fin de facilitar su comprensión. De esta manera los aglomeraremos en función del:

### Variación del precio de metro cuadrado de la vivienda

AÑO	Precio m <sup>2</sup> en euros	Variación respecto al inmediato anterior
1996	674'1	
1997	680	0'88%
1998	716'63	5'39%
1999	792'29	10'56%
2000	907'2	14'50%
2001	1046'91	15'40%
2002	1.220'93	16'62%
2003	1.434'59	17'5%
3er Trim 2004	1.671'7	16'5%

Fuente: Ministerio de Fomento / Ministerio de Vivienda

### ■ Coste del metro cuadrado

Del océano de datos de los que se dispone, el aumento del precio del metro cuadrado resulta uno de los más descriptibles para reflejarlo. Así descubrimos que, según datos del Ministerio de Vivienda, el precio del metro cuadrado de la vivienda libre subió un 17,18% en el tercer trimestre de 2004 respecto al mismo periodo de 2003 situándose el metro cuadrado en 1.671'7 euros. Realizando una visión temporal observaríamos que el precio de la vivienda casi se ha multiplicado por 2'5 veces en los últimos 8 años al pasar de los 674,10 euros el metro cuadrado en 1996 a los 1.671'7 actuales en vivienda libre, con lo que una de 90 metros cuadrados costaría en la actualidad 150.453 euros de media. Por Comunidades Autónomas nos encontraríamos con que la región más cara es Madrid con un precio de 2.881'2 euros el metro cuadrado, seguida por el País Vasco (2.409 euros), Cataluña (2.163'1 euros) y Baleares (2.022'9 euros). La más barata resultaría Extremadura con 720 euros el metro y Castilla-la Mancha con 989 euros.

### ■ Parque existente

Ciertos aspectos serían destacables por las paradojas que suponen según los principios de la teoría económica poniendo una vez más en entredicho su capacidad de predicción y su capacidad para aportar soluciones a las problemáticas más simples de la sociedad. Mientras el precio se multiplicado por 2'5 veces en los últimos ocho años, el incremento de la terminación de vivienda libre pasó de las 177.602 en 1992 a las 550.000 del 2003. En total, el parque de viviendas libres se incrementó en más de 3 millones de nuevas unidades en el periodo transcurrido desde 1992 hasta 2003. Según la teoría neoliberal, la demanda y la oferta se equilibran pero, dados los datos demográficos que existen en nuestro país, tal volumen de construcción debería haber ocasionado precios mucho más moderados y satisfecho la demanda de pisos. La existencia pues de variables no económicas que influyen en la sociedad aprovechando el actual *laissez faire* debería asimismo ocasionar actuaciones de intervención que equiparen esa desigualdad. Evidente es que el mercado como orden absoluto no ofrece relaciones entre iguales ni justas y que debería darse actuaciones urgentes que protejan los intereses de la parte más débil, es decir, el demandante.

Esta observación de que el incremento de los precios de la vivienda se deba a propósitos especulativos o de afloramiento de la economía sumergida que distorsiona el funcionamiento del mercado, se puede ver más evidente ante la realidad de que casi dos terceras partes del montante de viviendas finalizadas se acabó de construir entre 1998 y 2003, absorbiendo Andalucía, Cataluña y Comunidad Valenciana casi la mitad de éstas. En el periodo que abarca la década 1992-2002, Andalucía fue la Comunidad Autónoma que creó mayor número de nuevas viviendas libres con un total de 555.386 unidades; por delante de Cataluña, con 502.454, y Comunidad Valenciana, con 337.927 unidades respectivamente. Este dato se explica ante el incremento de compra de vivienda con carácter secundario que asciende al 16% del total y que, al situarse en zonas especialmente vacacionales y marítimas, se puede entender destinada al descanso familiar, al alquiler a terceros para ocio o a su reventa a sectores tanto nacionales como extranjero para obtener unas plusvalías.

### ■ Viviendas vacías

A pesar de la urgente demanda que hay para la adquisición de viviendas, tres millones permanecen desocupadas en nuestro país cuya titularidad corresponde, aproximadamente, en un 55'2%

de los casos a particulares, en un 43'6% a comunidades de vecinos, un 0,83% a empresas y el 0,015% a la Administración. Todo ello supone que un 21'9% del total de viviendas están vacías. Esta certeza se debe a los graves problemas que los propietarios de los inmuebles tienen con sus arrendatarios a la hora de recibir la prestación por alquiler o a la imposibilidad de desahuciarlos en el momento oportuno. La puesta en el mercado de este número de inmuebles podría relajar en gran medida el equilibrio del mercado y moderar los crecimientos de las casas en nuestro país.

### ■ Coste del alquiler

Según datos del Consejo Económico y Social del 2003, el precio medio por metro cuadrado en alquiler de vivienda es de 5'5 euros en nuestro país para la vivienda nueva y de 4'8 euros por metro cuadrado para la usada. Esto provoca que de la renta anual de una familia española se destine el 27'7% al pago del alquiler. Según estimaciones de ADICAE, el español que vive en arrendamiento destinó 4.665'6 euros anuales al pago del mismo en el 2.003. Sin embargo, el coste se dispara a casi el doble en las grandes ciudades lo que hace que los jóvenes rechacen esta forma de vivir ya que supone pagar casi lo mismo que la cuota del préstamo hipotecario consiguiendo, por esta última vía, al menos la propiedad del inmueble. Tan sólo el 11'4% de los ciudadanos independizados eligen el alquiler como forma de acceso a su vivienda frente al 82'2% que lo hacen como titulares. Todo ello refleja el fuerte sentido de la propiedad que existe en nuestro país y que junto a la escasa movilidad laboral española, los bajos tipos de interés, la escasez de vivienda social o protegida mediante arrendamientos y la insuficiente defensa jurídica de los derechos de los arrendadores, provoca un nivel muy bajo de aceptación del alquiler y, por lo tanto, que los ciudadanos compren en propiedad, se incrementen los precios y se endeuden en porcentajes elevadísimos.

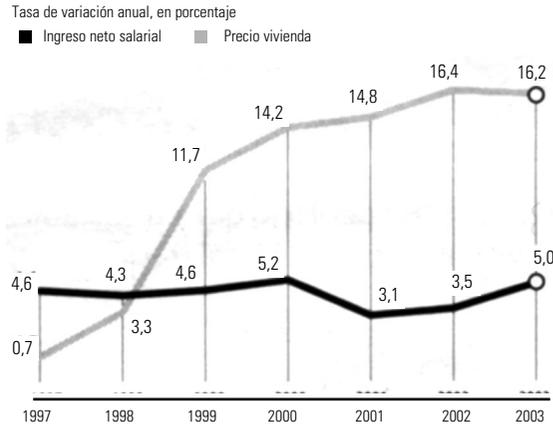
### ■ Financiación de la vivienda

El elevado precio de la vivienda unido a la situación laboral y salarial del principal bloque de solicitantes -los jóvenes- originan una panorámica muy concreta a valorar ante la prevención del sobreendeudamiento. De este modo, el esfuerzo para comprar una vivienda de 90 metros cuadrados ha crecido un 38,8% del periodo que comprende 1997 y 2003 (pasando de 4,1 años de salario a 8), consecuencia de la moderación en el crecimiento de los sueldos en contrapartida con la multiplicación por dos del precio de la vivienda. Así, mientras que el salario bruto anual creció de 1987 a 2002 un 97,8% (pasando de 8.396 a 16.612 euros) el precio de la vivienda se incrementó un 284,1% (pasando de 317,2 euros el metro cuadrado a 1.220,9 en 2002) De hecho, la financiación para la compra de un piso absorbe el 43,7% del salario medio mensual en el 2004 según el Consejo Económico y Social, cuando el porcentaje considerado óptimo por las entidades financieras es del 33% del mismo. Ello implica dos consecuencias: la primera, la laxitud con que se están concediendo préstamos hipotecarios para incrementar las cuentas de resultados; la segunda, el evidente riesgo de sobreendeudamiento que existe ante crisis económicas o situaciones adversas al quedar un elevado porcentaje de salario comprometido con una deuda.

En cuanto a la concesión de esa financiación, las entidades financieras proporcionaron durante los siete primeros meses de 2004, según la Asociación Hipotecaria Es-

pañola, 67.435 millones de euros en préstamos hipotecarios (24'3% más que el mismo periodo del año anterior) lo que elevaba la deuda hipotecaria a los 535.321 millones de euros. Por su parte, según el INE, el importe medio por hipoteca en septiembre fue de 129.829 euros en España (17'9% interanual más) cubriendo el 83'44% del precio total de la vivienda.

### MÁS ESFUERZO PARA ACCEDER A UNA VIVIENDA



Fuente: Banco de España

En cuanto a sus características, las de tipo variable copan el 97,6% del total y, dentro de éstas, el 89% se encuentran referenciadas a tipos oficiales, aglutinando el EURIBOR y MIBOR el 56%. No obstante, en la actualidad el 75% de los préstamos hipotecarios que se contratan están referenciados al EURIBOR. Esta preferencia se debe a que el mercado interbancario registra anticipadamente la evolución del precio oficial del dinero. Por otra parte, tanto el CECA como el rendimiento interno de la deuda sólo copan el 1,71% y el 0,19%, respectivamente. Las cajas de ahorro fueron de nuevo, durante el 2004, las entidades financieras que mayor volumen de créditos para la vivienda concedieron, copando el 47% del mercado, frente al 43% de los bancos y al 8'7% restante correspondiente a otras entidades de crédito. La vida media de un préstamo hipotecario son los 23 años.

Sin embargo, la elevada concesión de préstamos hipotecarios no augura un riesgo de impago elevado. El crédito hipotecario se ha multiplicado por seis en la última década pero el nivel de morosidad es prácticamente el mismo que hace 10 años. Así el actual porcentaje de créditos dudosos a los hogares para la adquisición de vivienda se sitúa por debajo del 1%. No obstante, apuntar que, aunque estas cifras no sean alarmantes, el objeto del presente estudio es analizar la situación de endeudamiento actual, su calidad, los factores de riesgo de impago y medidas de prevención del impago. De hecho, el importante porcentaje de salario destinado al pago de una vivienda o el esfuerzo para su adquisición, y la prácticamente nula capacidad de ahorro no nos han de presentar una panorámica miope sino de alerta, con rápidas medidas para corregir las desviaciones entre objetivos y realidad. Evidentes señales que ya hemos analizado anteriormente han de incitarnos, ahora que estamos a tiempo, ha tomar medidas tanto de control del precio de los productos (especialmente vivienda) como a una legislación preventiva.

### Evaluación tipos de referencia préstamos en España

Referencia cuatrimestral	Mayo 03	Sept 03	Ene 04	Mayo 04	Sept 04	Oct 04	Nov 04	Dic 04
IRPH								
BANCOS	3,764	3,335	3,358	3,144	3,286	3,235	3,314	3,265
IRPH Cajas	3,876	3,518	3,572	3,351	3,436	3,429	3,445	3,424
CECA	5,125	5,000	5,000	4,750	4,750	4,750	4,625	4,375
R. Interna deuda	2,990	2,803	3,096	3,086	3,169	3,316	3,076	2,966
MIBOR a 1 AÑO	2,253	2,263	2,220	2,297	2,377	2,317	2,330	2,306
EURIBOR a 1 año	2,252	2,258	2,216	2,297	2,377	2,316	2,328	2,301

Elaboración propia según recomendaciones del Banco de España

#### ■ Impuestos

Por otro lado reseñar que casi una quinta parte del coste de una vivienda en España, según un estudio del consejo General de Colegios de Economistas, son impuestos. Apuntamos, por lo tanto, que las responsabilidades para la lucha contra el sobreendeudamiento tocan a buen número de agentes económicos, instituciones y administraciones y, de éste modo, la Hacienda Pública dispone de un margen de actuación tanto en el caso de rebajar el precio como de evitar espirales de excesivo endeudamiento. Así, junto a la importancia del IVA, se presenta la irracionalidad de otros como el de Actos Jurídicos Documentados que habría de estructurarse de otra manera ya que, aparte de haberse duplicado en los últimos años, puede llegar a cobrarse hasta seis veces sobre una misma operación durante la promoción y venta.

#### ■ Esfuerzo económico del adquirente

La hipoteca mensual media para el segundo trimestre de 2.004 se situó en 635 euros. Su repercusión respecto al coste salarial depende de cada persona, de trabajo y de la Comunidad en la que reside. De media y con fines ilustrativos, en el segundo trimestre se destinaba el 42% del sueldo al pago de la vivienda, porcentaje que aumentaba en el caso de Madrid (50'46%) y Baleares (52'26%) -con los niveles más altos-, mientras que disminuía en Extremadura (33'92%) y Asturias (36,22%), las dos con menor grado.

No obstante, esta problemática se acentúa para los más jóvenes. Son sin duda, el sector poblacional más hipotecado y con mayor riesgo de sobreendeudamiento debido, especialmente, a la precariedad laboral, sus bajos salarios, los enormes desembolsos que han de efectuar para vivienda, coche y mobiliario, y porque su economía puede verse más afectada ante el nacimiento de un nuevo miembro o tener que cuidar a sus ascendientes enfermos. Por este motivo, casi el 60% de los ingresos mensuales son destinados al pago de un piso si la compra es unipersonal. Dicho porcentaje cae al 35% para el caso de adquisición compartida. Situados por regiones, los jóvenes de Baleares son quienes realizan un mayor esfuerzo al destinar un 76'8% de su renta al pago de la vivienda

(39'9% en caso de compartirla), seguidos muy de cerca por los de País Vasco y Cataluña.

Este enorme esfuerzo provoca que tan sólo el 37'3% de los menores de 35 años esté independizado, según el Consejo de la Juventud de España. Una cifra que puede, a la larga, dar al traste con la conducta de consumo prevista en nuestro país y suponer un freno al crecimiento económico. Así mientras la edad de emancipación en los años 70 eran los 24 en la actualidad esta cifra se dispara hasta los 33 años, los terceros por la cola en la UE.

#### ■ Comparativa con Europa

La evolución del mercado inmobiliario no es un estigma exclusivo del Estado español, sino que también tiene su réplica en otros países de la Unión Europea. Mientras que el incremento del precio de la vivienda en 2.003 fue del 17% en España, Francia sufrió un crecimiento cercano al 12% mientras que en Italia y Reino Unido alcanzó el 10% y 8%, respectivamente. De igual manera, si atendemos al espacio temporal de los últimos siete años, Irlanda a experimentado un crecimiento acumulado superior a España del 41%. Todo ello indica que los factores desencadenantes del precio de la vivienda también se pueden trasladar en mayor y menor grado al resto de la UE, especialmente en lo que respecta a la baja rentabilidad de la Bolsa y productos bancarios tradicionales, los bajos tipos de interés, la inmigración y al afloramiento de economía sumergida con el euro.

Por otro lado, mientras que en España tan sólo un 11'4% de las viviendas se ofrecen en alquiler, en Alemania, Holanda, Dinamarca y Francia esta tipología representa el 40% del total e incluso más. Ello es resultado de la diferente concepción que tienen sobre la necesidad de la propiedad en la vivienda, de la mayor movilidad laboral que asumen, de una legislación más favorable y ágil respecto a impagos y desahucios y, sobre todo, debido al apoyo gubernamental para vivienda protegida.

Si atendemos a la configuración de la concesión de préstamos para la vivienda, destacan de sobremodera los hipotecarios. Centrándonos en ellos, según el Boletín Central Europeo y los bancos nacionales del mes de marzo de 2.004, su coste es un 7% inferior en España que respecto a la media europea con motivo de la fuerte competencia en este mercado y que ha influido en tipos de interés más bajos. Según el BCE, los préstamos a interés variable cuyo plazo de renovación es inferior al año, (el 80% de los concedidos en España) se situaron en un interés medio del 3'59% en el 2.003, frente al 3'87% de media de la UE. Por su parte, aquellos cuya revisión se situaba entre uno y cinco años registraron un tipo promedio del 3'60% frente al 4'23% extracomunitario. No obstante, si tenemos en cuenta el diferencial de inflación de España con respecto a la media europea en 2.003 (0'4 puntos) aún resultaría más barato para las familias españolas financiar la vivienda. Finalmente, el crédito concedido para la financiación de vivienda creció alrededor del 20% en nuestro país durante el 2.003 frente al 7% de media de la UE. Ello provocó que uno de cada cinco euros suscritos en operaciones hipotecarias en la UEM en términos de PIB se realizase en España.

### 2.3.3. Iniciativas y perspectivas en vivienda

Como hemos podido comprobar, la escasez de oferta en vivienda, la progresión geométrica de su precio durante los últimos ocho años y la financiación de la misma supone una de las razones principales para explicar el rápido endeudamiento de los españoles. Por esta razón, actuar sobre cada una de las variables que influyen sobre esos aspectos debería suponer uno de los objetivos más

primordiales para los poderes públicos a fin de evitar posibles riesgos de sobreendeudamiento. Tras el profundo análisis de esta problemática, debería articularse una batería de propuestas y acciones a fin de moderar el altísimo peso de la vivienda dentro de la economía familiar así como en cada uno de los componentes que influyen en la necesidad y grado de endeudamiento de los hogares. Como veremos más adelante, el último capítulo de la presente publicación pretende ofrecer una serie de proposiciones y de líneas de actuación globales para la corrección de esta trayectoria.

No obstante, a corto plazo, las perspectivas en el mercado de la vivienda no son muy alentadoras. A finales de 2.003 las expectativas de crecimiento del precio de estos inmuebles para el 2.004 se situaba entre el 6 y el 10%. Sin embargo, la evolución interanual ha superado el 17%, provocando que un piso que el 1 de enero de 2.004 costaba 150.000 euros un año después alcance los 175.500 euros, 25.000 euros más. Sin duda, mejor rentabilidad que ésta es difícilmente superable por cualquier otro activo de los mercados financieros. Pero lo peor es que para algunas ciudades españolas como Valencia, Málaga o Sevilla el incremento venga superando el 25%, porcentaje insostenible para las posibilidades de miles de jóvenes con empleos precarios y sueldos que apenas ascienden un 3%. Es decir, el esfuerzo que un individuo debe realizar para comprar una vivienda se ha multiplicado por seis -en algunas localidades por nueve- en tan sólo 365 días.

Esta burbuja inmobiliaria, aparte de los riesgos que supone para el funcionamiento del sistema económico actual, supone un escándalo para el Estado democrático y social que establece la Carta Magna. El ya estrecho margen que existe para que los individuos puedan adquirir una vivienda para independizarse va ligado a la situación en la que se encuentran unos 7 millones de familias que tienen dificultades para llegar a fin de mes, lo que podría desembocar dentro de cinco o seis años, con la progresión actual, a un retraso de la edad de emancipación superior a los 35 años y que ante subidas de tipos de dos puntos 100.000 familias no pudiesen hacer frente a sus hipotecas.

Del mismo modo, según datos de la consultora Analistas Financieros Internacionales para la Asociación de Promotores y Constructores de España (ACPE) para el periodo que abarca hasta el 2.008 se prevé un crecimiento en la oferta de nuevos hogares de 240.000 al año, de los cuales 190.000 corresponderán a españoles, 45.000 a inmigrantes y 7.000 a emigrantes españoles que retornarán al país. Esta cifra se completará con 175.000 inmuebles destinados a segunda residencia. Teniendo en cuenta estas cifras, de las cuales un porcentaje ínfimo se estima que será VPO, unido al gran volumen de inmigrantes que entran en nuestro país, a la demanda para segunda residencia y la reserva de estos propietarios para ofertar inmuebles en alquiler, seguirán sin resolverse las tiranteces de la oferta con respecto al alto número de demanda, lo que continuará estirando los precios de manera alcista en detrimento de los consumidores.

Ante este horizonte y más que demostrado que el mercado por sí solo no solucionará el problema actual, la intervención pública se antoja urgente y la implementación de estrategias para rectificar esta desviación debe de erigirse como camino necesario para conseguir que todos los ciudadanos puedan adquirir una vivienda sin temor a no poderla pagar por desarreglos del sistema.

No obstante, se han desarrollado en los últimos meses tanto iniciativas tanto públicas como

privadas que, aunque no atacan al problema desde su raíz, sí que establecen una serie de mejoras en beneficio del consumidor. Reseñables son las últimas bonificaciones en subrogación y novación de préstamos hipotecarios, limitaciones de comisión de cancelación en tipos de interés variable, legislaciones autonómicas que eximen al consumidor de tener que hacer frente a los gastos de cancelación del crédito del promotor, creación de un Ministerio específico para la vivienda, acuerdos entre Consejerías y Federaciones de Cajas de Ahorro para adelantar a los adquirentes las ayudas estatales y autonómicas...

Tres iniciativas nos han llamado la atención por su singularidad y su extensión social. La primera y debido a la onerosidad del alquiler, algunos ayuntamientos de la costa mediterránea fomentan puntos de contacto entre arrendadores y arrendatarios. La característica esencial es que los "arrendadores" son personas mayores que viven solas y que necesitan compañía. Este particular contrato de alquiler lo que facilita es que jóvenes que están buscando independizarse o que cambian de residencia a otras ciudades puedan acceder a una vivienda donde vivir a condición de acompañar y estar al tanto de las necesidades de las personas mayores sin limitar su capacidad de movimientos y libertad individual. Eso sí, acatando unas normas de conducta razonables y de respeto mutuo. De esta manera, el joven se beneficia de no tener que pagar alquiler o hacerlo a un precio simbólico y el anciano de no estar solo.

La segunda iniciativa abarca la acción sin ánimo de lucro. La cooperativa "Habitatge Entorn", vinculada al sindicato Comisiones Obreras, lleva más de una década construyendo promociones de calidad y asequibles para aquellas personas cuyas condiciones laborales son más precarias y, por lo tanto, tienen mayor dificultad de emanciparse y acceder a una vivienda. Promueven pisos con austeridad aunque sin rebajar los criterios esenciales de calidad, sin ánimo de lucro, gestionando y controlando todo el proceso urbanístico y de obra para conseguir un precio por debajo del de mercado, que ya es de por sí abusivo. Gracias a esta iniciativa 4.544 personas han conseguido como sueño lo que debería ser un bien esencial garantizado. Su público objetivo es, en el 60% de los casos, parejas con menos de 35 años que mantienen, en ocasiones, dos trabajos simultáneos, con salarios y condiciones laborales precarias y que, a veces, reciben la ayuda de los padres o de los suegros. Así han conseguido un piso de 83 metros cuadrados, tres habitaciones, plaza de aparcamiento y trastero por 94.000 euros en una ciudad como Sabadell.

En último lugar, otras acciones como las de la Junta de Extremadura, favorecen la adquisición a precios asequibles de viviendas con la posibilidad de recibir ayudas a amplias capas de la sociedad, especialmente jóvenes y emigrantes que busquen el retorno, y que frenan la especulación con controles y medidas sensatas. De esta manera, en la comarca de Montánchez se pueden encontrar adosados de 90 metros, con trastero y garaje por 60.000 euros.

Aunque estas ideas emprendedoras consiguen para muchos lo que antes resultaba imposible, el problema de la vivienda y su gravedad en el endeudamiento de los hogares debe atenderse de manera global y europea, facilitando mecanismos de información, formación y transparencia con garantías para los consumidores, estableciendo marcos normativos que eviten en la medida de lo posible el desahucio y la marginación social, estudiando la viabilidad de ayudas más extensas, bonificaciones más profundas y revisiones fiscales para todos los agentes que intervienen en la vida de la

misma, para confluir en políticas integradoras que vinculen el problema de la vivienda con el del endeudamiento y el funcionamiento del sistema económico en general.

## 2.4. LA CONTRATACIÓN DE CRÉDITOS AL CONSUMO Y SU REPERCUSIÓN EN EL SOBREENDEUDAMIENTO

### 2.4.1. La influencia del Crédito en una Economía de consumo

Como hemos visto, el crédito como instrumento de financiación de las economías domésticas no constituye un problema por sí mismo, sino es un medio de anticipación de rendimientos que normalmente contribuye al incremento del bienestar de las familias. Pero este recurso se puede convertir en un problema cuando, por diferentes causas, el volumen de los compromisos financieros adquiridos es superior en cuantía al de las rentas de las que dispone el consumidor para hacer frente a los pagos de dichos compromisos.

En este sentido, merecen especial consideración las actuales circunstancias en las que se desenvuelve nuestra sociedad. Los cambios que ha sufrido el mercado de trabajo cada vez más precario, en el que se impone la temporalidad frente a los contratos indefinidos, unido al incremento del crédito fomentado por los propios oferentes de bienes y servicios que, mediante agresivas campañas publicitarias, han mostrado a las operaciones de crédito como un recurso fácil, ha provocado que multitud de economías familiares hayan contraído excesivos compromisos financieros, colocándose, de este modo, en una situación de vulnerabilidad ante cualquier hecho o circunstancia inesperada.

Pero, el origen de la problemática actual debemos fijarla dentro de una etapa de bonanza económica, que se sitúa en torno al año 1997. Como hemos observado, al igual que en anteriores ciclos económicos, se propicia el incremento del consumo crediticio, gracias a unos tipos impositivos muy bajos, que inducen a una gran mayoría de la población española al convencimiento de que su capacidad de endeudamiento va a poder seguir soportando estos intereses crediticios y todo ello unido a la creencia depositada en la duración de dicho período favorable, coincidente al mismo tiempo con una estabilidad en el mercado laboral, han conducido a niveles de deuda tan altos, que la propia unidad familiar, tanto en su posición patrimonial como en sus decisiones de gastos, resulta afectada de manera considerable y hasta límites inimaginables, ante cualquier evolución desfavorable en variables tan comunes como sus rentas, los tipos de interés de los préstamos recibidos o los precios de sus activos.

En definitiva, y como hemos visto, en situaciones económicas favorables se acumula deuda en exceso, y generalmente contratada a un plazo largo, pero en ocasiones este ciclo coincide con circunstancias de gran recesión que disminuyen las capacidades de pago de las economías domésticas. Ello evidencia de que las repercusiones macroeconómicas tienen un claro efecto sobre un posible endeudamiento de las economías familiares, cuyo origen, como apuntábamos, puede iniciarse, incluso, en coyunturas favorables. Por otro, que la confianza de la duración de los periodos de bonanza económica, confluyen con ciclos de estabilidad en el empleo, principal fuente de ingresos para las familias.

En particular, tres son los motivos fundamentales por los que el crédito al consumo se halla

directamente implicado en la problemática del sobreendeudamiento. En primer lugar, y dado el contexto actual, la aparente sensación de “riqueza” de las familias, cuyo origen está en el precio de la vivienda por encima de su valor real, facilita la concesión de crédito al consumo a las familias por parte de las entidades financieras. En segundo lugar, porque en casos de dificultades financieras familiares, los primeros créditos en ser pagados obviamente corresponden a la vivienda, quedando pendientes y en situación de morosidad los relativos a la adquisición de otros bienes y adquiridos por crédito al consumo. Y en tercer lugar, porque la bajada generalizada de tipos ha permitido que sean numerosas familias las que puedan acceder a financiarse con este instrumento, lo que propaga a mayor cantidad de hogares el riesgo de endeudamiento excesivo al ser más fácil acumular más de uno de estos contratos de financiación.

En efecto, el hábito de recurrir al crédito se ha instalado en nuestra sociedad, hasta el punto que se ha convertido en un producto para el consumo de masas, pero como todo sabemos, esta forma de financiación incorpora una obligación de pago a plazo que asume el deudor y que se dilata en el tiempo, como en el caso del préstamo hipotecario, durante 10 o más años. Este aplazamiento temporal debe ponderarse por el fiador y por el beneficiario de la operación, ajustando la vida del crédito a las expectativas de ganancia de éste último. El crédito al consumo comenzó a mediados de la década de los ochenta a experimentar en nuestro país un gran crecimiento. Los canales a través de los que se desarrolla este producto son principalmente los bancos y las cajas de ahorros, bien directamente a través de la concesión de créditos personales, créditos al consumo, o financiación por tarjetas de débito, bien a través de empresas financieras especializadas. Pero también entidades comerciales como los fabricantes de automóviles y las financieras filiales que detentan una parte importante del mercado de crédito. En nuestro país, el mercado del crédito y del préstamo, hace uso de la mayoría de los instrumentos jurídicos conocidos. Algunos de estos instrumentos están ya en franco desuso, como la letra de cambio, que ha sido sustituida por el auge espectacular de las tarjetas de crédito, tanto bancarias como no bancarias, éstas en su mayor parte gestionadas por grandes almacenes.

Hay que advertir que el incremento de estos mecanismos de financiación, que tienen su mayor característica en la rapidez, se ha debido a la evolución en la estructura del consumo en nuestro país, ya que existe una íntima conexión entre financiarse a crédito y consumir, especialmente en el actual contexto social donde consumir se halla indisolublemente unido a cuestiones como el ocio, etc.

Según puede apreciarse en las encuestas sobre presupuestos familiares realizadas por el Instituto Nacional de Estadística, se aprecia un retroceso en el sector de bienes de primera necesidad y el avance del sector de los que constituyen un signo de distinción social: consumo en tiempo de ocio, el coche, los viajes... característica propia de una sociedad de consumo madura. El consumo de los hogares constituye un factor clave en cualquier economía moderna. Efectivamente, la producción de un país viene dado por la demanda de esa producción. Dicha demanda, a su vez, está constituida por tres grandes aspectos: el gasto público en bienes y servicios; la inversión privada y en tercer lugar el consumo. Esto quiere decir que si aumenta en consumo, la demanda de producción aumentará, y consecuentemente la producción se verá incrementada. Al producirse más, se precisará de más puestos de trabajo, lo que conllevará un aumento de salarios y de nivel de vida. El consumo se convierte así en motor de la actividad económica.

Efectivamente, en los análisis de coyuntura económica, a los que se presta especial atención pa-

ra conocer cuál va a ser la tendencia que siga la actividad económica, uno de los factores cuyo comportamiento trata de predecirse con mayor interés es el de la demanda de consumo. En nuestra economía constituye en general no menos del 75% del total de la demanda y dentro de él, el consumo final de los hogares acapara en torno al 80%, lo que equivale a decir que en torno a un 60% de lo que produce en un año nuestra economía es absorbido por los hogares en forma de consumo.

Como hemos visto, en los últimos años, la función con mayor peso es la de otros bienes y servicios (que incluye un conjunto muy heterogéneo de gastos, como son la compra de joyas, los servicios de cuidado personal, el turismo, las comidas fuera del hogar, etc.), que ha sustituido en el primer lugar a la alimentación dentro del hogar. Precisamente, la paulatina pérdida de importancia de los gastos en alimentación dentro del hogar, en favor de los realizados fuera, es una de las tendencias que han caracterizado la evolución del consumo privado en el período analizado. Esta tendencia ha venido asociada no solo al aumento del poder adquisitivo de las familias, sino también a la progresiva incorporación de la mujer al mercado de trabajo y a la extensión de la sociedad del ocio. De hecho, la estabilidad que se observa en el peso de la función de ocio y cultura se debe exclusivamente a la pérdida de importancia de los gastos en educación, lo cual se asocia al envejecimiento de la población y, sobre todo, a la generalización de las ayudas estatales a la misma. En cambio, los gastos sanitarios han doblado su peso en el período, a pesar del carácter universal de la asistencia sanitaria pública; el aumento del poder adquisitivo, una mayor preocupación por la salud y, de nuevo, el envejecimiento de la población podrían explicar esta característica. Se puede comprobar, además, que el ligero aumento del peso de los gastos en bienes duraderos ha venido dado tanto por la compra de auto-móviles nuevos (incluida en el agregado de transporte y comunicaciones) como por la adquisición de equipamiento para el ocio en el hogar (que se contabiliza en el agregado de ocio y cultura), ya que los gastos en mobiliario y electrodomésticos (muebles, accesorios y enseres domésticos) lo han perdido. De hecho, el fuerte aumento de la adquisición de vehículos nuevos y de los gastos de mantenimiento del parque automovilístico son los responsables de la creciente relevancia de la función transporte y comunicaciones. Por último, cabe destacar dos funciones que han moderado su importancia en el período considerado: vestido y calzado, como corresponde a sociedades cada vez más desarrolladas, y alquileres, calefacción y alumbrado, cuyo perfil viene determinado por el volumen de los alquileres imputados a la vivienda en propiedad, dada la preferencia de las familias españolas por ser propietarias de la vivienda en que residen (la ratio vivienda en alquiler sobre total de viviendas es la más baja de Europa). Tal preferencia podría estar ligada al tardío desarrollo y liberalización de los mercados financieros españoles, lo cual permitió que los activos reales mantuvieran durante muchos años su atractivo como inversión, a la política de promoción pública de la vivienda, que, a diferencia de otros países, se instrumenta a través de la venta de las viviendas en vez de su alquiler y a los mayores incentivos fiscales a la compra de la vivienda frente al alquiler de la misma.

De lo visto podemos deducir que a partir de la segunda mitad de la década de los ochenta, coincidiendo con la entrada de nuestro país en la CEE, es significativo el profundo cambio de la economía y de la sociedad española. En tan sólo cinco años, se recuperó 10 puntos de retraso con respecto al PIB medio europeo. De esta forma, y según datos de Eurostat, el PIB de nuestro país pasó a representar un 70,4% de la media europea en 1985, a representar el 80,5% en 1990. Para las familias, la renta disponible de éstas presentó un crecimiento medio entre 1985 y 1991 del 4,2%

en términos reales, casi dos puntos porcentuales por debajo de la etapa 1965-1974.

En la actualidad, por tanto, la situación de la sociedad española cabe definirse como una sociedad de consumo madura. Esta madurez podemos comenzar a situarla en torno a finales de los años ochenta, tras unos comienzos que de manera más cercana situaríamos en los años finales de la década de los cincuenta, tras la puesta en marcha del Plan de Estabilización de 1959. Y sin duda, ha contribuido a ello la aparición de instrumentos financieros al compás de la progresiva bancarización de nuestra sociedad, lo que han permitido la "democratización" de los servicios financieros que facilitado a las familias acceder a un nivel de bienestar impensable hace algunos años, basado en gran parte en la mayor facilidad para acceder al crédito. Precisamente uno de los aspectos que caracteriza a nuestro sistema bancario es el sobredimensionamiento de la red bancaria. A mediados de los ochenta se podía contabilizar una sucursal por cada 2.300 habitantes, siendo la media de la entonces Comunidad Europea de una oficina por cada 5.000 habitantes. Una tendencia que continúa. Según un estudio realizado por Caja España, durante los seis primeros meses del año 2003 el sistema bancario, al término de dicho periodo contaba con 38.940 oficinas de las que 14.019 corresponden a los Bancos, 20.547 al sector de las Cajas y 4.374 a las Cooperativas de Crédito. Según este estudio, existen nueve oficinas por cada 10.000 habitantes, es decir una sucursal por cada 1.100 habitantes aproximadamente.

Pero hay que advertir que ello ha provocado que en nuestro país se haya pasado en muy poco tiempo de una cultura del ahorro a un convencimiento de la necesidad de consumir. Así, hemos llegado a una situación de verdadera escasez en el ahorro, pese al leve repunte experimentado recientemente, donde el consumo está superando prácticamente el nivel de rentas. Las cifras a primera vista pueden resultar engañosas. Si desde 1995 nos hemos mantenido en un nivel en torno al 22 %, ello se ha debido al ahorro del sector público que ha sido creciente frente a la caída del ahorro privado que ha descendido 5,6 puntos porcentuales. De esta manera, desde 1995, el ahorro privado en porcentaje sobre el Producto Interior Bruto ha descendido del 24%, a - 1,5 %. Las cifras del endeudamiento familiar sirven de fantasmal contrapeso a este descenso, con niveles de endeudamiento que se acercan al 90%. Quienes han querido justificar esta situación esgrimen que las inversiones de las familias, especialmente en vivienda, ha permitido aumentar su riqueza. No obstante debemos señalar que este teórico aumento de riqueza se ha debido precisamente a una elevación exorbitante del precio de aquélla, entorno a un 20-30%, por encima de su valor natural como bien de uso, al compás de la denominada "burbuja inmobiliaria", como hemos visto en páginas anteriores.

#### **2.4.2. El crecimiento del Crédito al Consumo y su incidencia como factor de riesgo**

El crédito concedido por las entidades financieras residentes a los hogares españoles ha visto, desde mediados de los años noventa un rápido auge, hasta alcanzar tasas de crecimiento interanual próximas al 17% a finales del año 1998, tal y como informaba el Boletín Económico del Banco de España de abril de 2003, fijándose posteriormente una desaceleración, aunque los ritmos de expansión han continuado siendo elevados, situándose por encima del 10%. Con carácter general, el comportamiento del crédito resulta relevante para una economía como la española, y por tanto, su desaceleración conllevaría no sólo un riesgo social para las familias sino que además posicionaría la situación económica en una situación delicada. Además, un aumento rápido de la financiación puede favorecer la existencia de tensiones inflacionistas. Asimismo, un elevado crecimiento de los pasivos de los hogares incrementa su exposición a posibles cambios inesperados en su riqueza, su renta o en los tipos de interés.

Las familias acuden al mercado de crédito para obtener recursos con los que hacer frente al gasto de consumo que no puede ser financiado, exclusivamente, con su nivel de renta corriente, por lo que la reducción en los tipos de interés tiende a aumentar la propensión de los hogares a endeudarse. El crecimiento reciente del endeudamiento de los hogares españoles, en cuya incidencia ha sido relevante esa progresiva contratación de créditos al consumo por los hogares, refleja la adaptación de sus decisiones de gasto al nuevo entorno macroeconómico derivado de la entrada de España en la UEM y de las reformas emprendidas en el mercado de trabajo. Así, el proceso de convergencia ha incidido en un abaratamiento importante en el coste de la financiación, al tiempo que el entorno de mayor estabilidad macroeconómica ha podido contribuir a una reducción del ahorro. Del mismo modo, las reformas en el mercado de trabajo han propiciado una intensa creación de empleo, que ha favorecido el acceso de las familias al mercado crediticio, pero que no aleja posibles riesgos ya que este trabajo en un alto porcentaje es eventual.

Igualmente pueden influir sobre la propensión a endeudarse la renta y la riqueza corrientes de las familias. Por un lado, incrementos en dichas variables tienden a aumentar la capacidad de endeudamiento de los hogares. Además, al mejorar la posición patrimonial de las familias, al menos nominalmente como hemos visto, aumentan la disposición de las entidades financieras a ofrecer crédito a aquellas. En efecto, el respaldo de la propiedad de una vivienda facilita el acceso a la contratación de créditos al consumo para acceder a bienes y servicios de todo tipo (ocio por ejemplo, pero también enseñanza, etc) Por ello, además de existir un riesgo directo, especialmente perceptible en el pago de la financiación de una vivienda, esa mayor posibilidad de acceder a un financiación con destino al consumo, consecuencia de la "riqueza patrimonial", contribuye a posicionar en situaciones de riesgo a las familias en supuestos de incremento de tipos pero también las hace sensibles ante situaciones como pérdida de empleo u otras de carácter familiar.

Otro de los factores que han influido en el incremento de deuda por créditos al consumo, es debido a los procesos de flexibilización de la regulación y de innovación financieras que fomenten la competencia entre las entidades y contribuyan a que éstas lleven a cabo un mejor control de sus riesgos. También tendrán un efecto positivo sobre la demanda, ya que los hogares pueden acceder a la financiación posiblemente en condiciones más favorables (plazos más largos, por ejemplo). No obstante, en ocasiones la propia normativa, en este caso particular la normativa sobre rédito al consumo, ha contribuido a incidir negativamente en la confianza de las familias en las instituciones financieras y en el mercado. El "caso de las Academias de Inglés" ha revelado hasta qué punto una normativa no enfocada adecuadamente a favor de los consumidores los puede situar en posiciones de morosidad que, además de repercutir en el coste de las deudas pendientes (al incluir intereses por demora) los puede llevar a ser indebidamente incluidos en ficheros de "morosos", con el consiguiente menoscabo de su derecho a la intimidad de sus datos personales. Como veremos más adelante cuando tratemos en profundidad el tema de la normativa sobre crédito al consumo, la vinculación "en exclusiva entre el prestador del servicio y el financiador" (como decía la ley antes de su reforma en diciembre de 2003 al paio precisamente de este escándalo financiero) ha tenido unas graves repercusiones en los consumidores por el uso fraudulento de las entidades y prestadores de servicios de esta nota de "exclusividad".

Entre 1996 y 1999 el importante descenso experimentado por los tipos de interés, que se produjo en el contexto del proceso de convergencia nominal llevado a cabo antes del inicio de la UEM, contribuyó de forma decisiva al aumento de los pasivos de los hogares. Desde 2000, sin embargo,

las menores variaciones experimentadas por los tipos de interés hicieron que su contribución se redujera notablemente, lo que explica, en parte, la desaceleración observada en el crecimiento del crédito. Durante ese período, el aumento del gasto de las familias y el descenso de la tasa de paro fueron los dos principales factores explicativos del comportamiento de esta variable. De este modo, para niveles de tipos elevados puede existir un importante número de familias que, dada su renta disponible, no es capaz de acceder al mercado de crédito. En este sentido, las variaciones en los tipos de interés solo serán relevantes para un grupo relativamente reducido de hogares. Sin embargo, con tipos de interés bajos, como los actuales, un volumen importante de hogares ha podido acceder al mercado crediticio, de modo que las variaciones en los tipos de interés tienen implicaciones para un conjunto mayor de familias.

En definitiva, el crecimiento experimentado por la financiación recibida por las familias vía créditos al consumo durante los últimos años está en línea con la evolución de los factores antes vistos (trabajo, bajos tipos, "riqueza patrimonial", reformas normativas...) Así, la expansión del consumo y la inversión interna residencial, la fuerte reducción de los tipos de interés y el intenso proceso de creación de empleo, aunque precario en su mayor parte, parecen haber desempeñado un papel fundamental. Estas dos últimas variables recogen, básicamente, el efecto de los cambios estructurales de la economía española a raíz de su entrada en la UEM y de las reformas emprendidas en el mercado de trabajo, factores que han permitido aumentar el nivel de endeudamiento sostenible de las familias. No obstante, esto no debe ocultar que los mayores niveles de deuda alcanzados suponen una mayor exposición de la posición patrimonial del sector a variaciones inesperadas en su renta, en su riqueza o en el coste de la financiación de sus pasivos, lo que puede llegar a afectar a sus decisiones de consumo e inversión. Pero además, como añade el Informe Económico del Banco de España de diciembre de 2004, ese aumento puede incidir de forma negativa en la propia economía nacional en su conjunto, ya que ésta se sustenta especialmente en el consumo.

## 2.5. LA MOROSIDAD BANCARIA Y EL SOBREENDEUDAMIENTO EN ESPAÑA, EXPECTATIVAS DE FUTURO

¿Por qué es comprometido hablar de morosidad y endeudamiento de las familias, de su presente y su futuro?

1º.- Por la necesidad de datos fiables, y en este sentido los datos generales incluyen en sus ratios morosidad empresarial, morosidad de las familias en créditos personales, y morosidad de las familias en créditos, y todos ellos tienen motivos distintos y expectativas de futuro distintas debido a los distintos condicionantes, evolución económica, precio de la vivienda y tipos de interés, y renta en manos de las familias, de los que resulta difícil extraer un pronóstico fiable del futuro de esos datos. Junto con esos datos generales, están los datos particulares en las entidades de crédito, que sin duda si favorecen la elaboración de pronósticos, ya que permiten conocer la tendencia de impagos en créditos personales en sus distintas formas (créditos al consumo, tarjetas de crédito, descubiertos, etc.) pero presentan el comprometido aspecto de exponer la situación de las carteras de riesgo de las entidades de crédito, una a una, constituyendo estos datos aspectos de gestión interna y cuya exposición puede afectar a la situación de competencia en el mercado del crédito, motivo por el que difícilmente se hacen públicos de forma clara.

2º.- Hablar de presente y futuro de la morosidad supone, en primer lugar reconocer que existe

un problema de morosidad en el presente, y después la especulación sobre el futuro de este dato. Difícilmente se va a reconocer públicamente que existe un problema de morosidad en España, cuando eso va en contra de los intereses de la Economía nacional promocionando el Consumo de las Familias como impulsor de la Economía nacional y el PIB, y en contra de los intereses de las entidades de crédito, que ante situaciones de bajos tipos de interés y con un alto estrechamiento en estos márgenes, no pueden renunciar a la expansión de los créditos personales en los que se generan los mayores tipos de interés y el mayor margen financiero.

### ¿Qué tipo de créditos reflejan el riesgo de sobreendeudamiento de las familias?

Siempre que se habla de endeudamiento de las familias y morosidad, aparecen datos contradictorios, como siempre en Economía, para reconocer esta situación, primero debemos distinguir las causas y las consecuencias del sobreendeudamiento.

Tomando como definición del Sobreendeudamiento de las familias, desde el punto de vista de la Microeconomía, este sería la situación de iliquidez temporal de la familia, con clara tendencia a terminar en una situación de quiebra patrimonial de la economía familiar. Es decir la situación momentánea de dificultad para atender las deudas de la familia, y cuya refinanciación con créditos más caros (descubiertos, tarjetas de crédito, créditos por teléfono, o incluso créditos de particulares) genera una bola de nieve que crece hasta desembocar en la imposibilidad presente y futura de atender dichas deudas.

Las causas del sobreendeudamiento consisten sencillamente en un aumento de los gastos o vencimientos de las deudas, junto con una reducción de los ingresos para atenderlas, o mantenimiento de los mismos. La imposibilidad de aumentar los ingresos para atender los vencimientos de las deudas, puede provenir de una falta de planificación de la economía familiar o sencillamente, por un hecho nuevo como puede ser la pérdida del trabajo, incremento en los gastos familiares (necesidad de atender a hijos recién nacidos, a algún ascendente imposibilitado, etc.) El incremento de los gastos o de vencimientos de deudas, producido por un incremento no planificado del consumo, o por causas ajenas como un incremento en los tipos de interés. La consecuencia es el incremento en la utilización de créditos personales, la llegada de impagos en estos créditos, que no conllevan un procedimiento ejecutivo tan rápido como pueda ser el de un crédito hipotecario, pero que generan unos intereses de mora mucho más altos.

El final de esta situación es la llegada de impagos al crédito hipotecario, que si conlleva un rápido procedimiento ejecutivo, y al que normalmente se llega tras haber agotado todas las fórmulas de refinanciación, motivo por el que resulta difícil y tardía la venta del inmueble, así como la obtención de fondos para la compra del inmueble en subasta por el propio deudor. Terminando esta situación, normalmente con la pérdida del inmueble, y continuación de gran parte del crédito hipotecario que no es resarcido con la venta en subasta, y con la continuación de créditos personales impagos.

Llegando en última instancia a la situación de insolvencia de por vida del titular de esas deudas, condenándolo a ser insolvente para el futuro (ya que responde de dichas deudas que

### CÓMO AFECTARÍA UNA SUBIDA DE TIPOS AL BOLSILLO DE LOS HIPOTECADOS

(Cuánto se paga al mes por cada 10.000 € de hipoteca, en función del plazo y del tipo de interés)

Tipos de interés %	Años del crédito									
	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
3	55,46	53,53	51,79	50,20	48,75	47,42	46,20	45,07	44,03	43,06
3,125	56,09	54,17	52,43	50,84	49,40	48,70	46,86	45,73	44,69	43,73
3,25	56,72	54,80	53,07	51,49	50,05	48,73	47,52	46,40	45,37	44,41
3,375	57,37	55,45	53,72	52,14	50,71	49,39	48,19	47,07	47,05	45,09
3,5	58,00	56,09	54,37	52,80	51,37	50,06	48,86	47,75	46,73	45,78
3,625	58,64	56,74	55,02	53,46	52,04	50,74	49,54	48,44	47,42	46,48
3,75	59,29	57,40	55,68	54,13	52,71	51,41	50,22	49,13	48,11	47,18
3,875	59,94	58,05	56,35	54,80	53,39	52,10	50,91	49,82	48,82	47,89
4	60,60	58,72	57,02	55,48	54,07	52,78	51,60	50,52	49,52	48,60
4,125	61,24	59,39	57,69	56,16	54,76	53,48	52,30	51,23	50,23	49,31
4,250	61,92	60,06	58,37	56,84	55,45	54,17	53,01	51,94	50,95	50,04
4,375	62,59	60,73	59,05	57,53	56,14	54,88	53,72	52,65	51,67	50,77
4,5	63,26	61,41	59,74	58,22	56,84	55,58	54,43	53,37	52,40	51,50

Fuente: AHE (Asociación Hipotecaria Española)

no dejan de crecer y generar intereses y costas judiciales), y a buscar fórmulas de supervivencia marginales como trabajar sin contrato el resto de su vida, y fijar como titular de sus propiedades a familiares al margen de las deudas vencidas. Partiendo de este esquema de Causa-efecto, es fácil entender que cuando hablamos que los ratios de morosidad en los préstamos hipotecarios son pequeños eso no implica que no exista un problema de sobreendeudamiento latente, ya que la hipoteca, debido a las consecuencias que ello implica, será siempre el último crédito en dejar impagado.

Dónde debemos buscar si existen síntomas de sobreendeudamiento es en los créditos personales, en sus distintas modalidades. Aclarar tres conceptos que se van a debatir y exponer a lo largo de la jornada. El sobreendeudamiento de las familias sería la situación final a la que puede llegar una familia, de no poder atender los pagos de sus deudas ya sea temporalmente, o en una fase posterior, indefinidamente.

El endeudamiento es la cantidad de crédito asumido por la familia, el que este sea alto o bajo, no supone un mayor riesgo de caer en el sobreendeudamiento, ya que depende de los bienes e ingresos con que sean capaces de atender sus pagos. Pero evidentemente un mayor endeudamiento supone una mayor exposición al riesgo de que situaciones sobrevenidas lleven a una situación de sobreendeudamiento.

Morosidad, es el reflejo inmediato del sobreendeudamiento, aunque no debemos llevarnos por cifras que se limitan a constatar situaciones actuales, sino que es exigible adoptar las oportunas y adecuadas medidas de prevención.

### El Endeudamiento en los hogares españoles, comparación internacional

■ Si analizamos la evolución del total de préstamos en los hogares en Europa en porcentaje sobre la Renta Bruta Disponible (Renta percapita, deducidos los impuestos) obtenemos el siguiente resultado.

■ La U.E.M.- Mantiene un crecimiento prácticamente constante en el endeudamiento de los hogares desde 1995 hasta el 2001, alcanzando el 80.3% de la RBD. Tomando una posición moderada de endeudamiento.

■ EEUU.- Mantiene superiores niveles de endeudamiento, creciendo más aceleradamente desde 1998 hasta el 2001, llegando a superar el 100%, el 103.9% de la RBD. Tomando una posición alta de endeudamiento, basándose en la confianza en el mantenimiento de un alta renta per cápita.

■ En España, se han alcanzado niveles de endeudamiento similares a la media europea, 76.7%, pero partiendo en 1995 de un nivel de endeudamiento muy inferior al europeo, creciendo anualmente el endeudamiento más del doble, de lo que crece el endeudamiento en Europa. ¿La pregunta es, nos mantendremos ahí o continuaremos la tendencia?

■ Si tomamos el ejemplo de Portugal, en el que se repite la situación española, pero en este caso duplicando el ritmo de crecimiento del endeudamiento, se alcanza ya en el 2001 un nivel del 96.6%. ¿Tienen aseguradas en Portugal el mantenimiento de la renta per cápita?

■ El ejemplo contrario lo tendríamos en Alemania, en el que se mantienen niveles de endeudamiento similares y superiores a los estadounidenses, y en el 2001 se percibe una clara tendencia a

#### Endeudamiento de los hogares: comparación internacional. Total préstamos

	1991	1995	1998	%RBD 2001(d)
Francia	55,5	55,6	56,1	58,6
Alemania	83,9	99,6	109,9	111,5
Bélgica		58,8	65,2	62,2
Holanda	96,5	124,9	153,1	189,8
Austria		58,9	59,3	66,8
Finlandia	81,3	63,8	58,5	70,4
Italia	24,8	25,6	28,5	33,7
España	44,3	45,7	58,0	76,7
Portugal		40,9	69,2	96,6
Irlanda (a)			60,3	74,5
UEM (b)	60,1	66,9	74,1	80,3
Reino Unido	102,2	96,6	99,5	111,9
Estados Unidos (c)	83,9	89,3	93,1	103,9

Fuentes: BCE, bancos centrales nacionales de la UEM y OCDE

(a) Solo hay información sobre préstamos bancarios

(b) Excluye Grecia y Luxemburgo. Calculada a partir de la información disponible para países individuales

(c) No incluye el sector " Nonfarm noncorporate", que en 2001 elevaría la ratio en torno a un 23%

(d) Los datos de 2001 son una estimación a partir de la información del crédito de las IFM a los hogares

(salvo España, estados UNIDOS y Reino Unido)

Fuente: AHE (Asociación Hipotecaria Española)

controlar el crecimiento del endeudamiento (que en el 98, ya supero el 100% de la RBD)

■ Si analizamos el nivel de endeudamiento de otros estados como Francia e Italia observamos niveles de endeudamiento mucho más bajos (en Francia se mantiene constante sin superar el 60% de la RBD, y en Italia apenas supera el 30%, debido a altos costes judiciales y de intereses de mora en los créditos)

No solo la Renta Bruta Disponible, influye en el nivel de endeudamiento, sino las políticas nacionales de apoyo a la vivienda, fiscales, etc.

■ Si analizamos el porcentaje de préstamos bancarios sobre el total de préstamos, observamos que en España el porcentaje de préstamos bancarios es el 95%, frente a Francia o Alemania que mantienen porcentajes sobre el 90%, u otros países que bajan este porcentaje. Este dato, es bueno para el control del endeudamiento, porque la posibilidad de aumentar el endeudamiento de cada familia está en función de sus rentas presentes, futuras, y posibilidad de aportar garantías, y en la

	Préstamos bancarios (% de la RBD)	%Préstamos bancarios sobre total préstamos (a)	Destinos			Plazos		
			Consumo	Vivienda	Otros	Entre uno		
						hasta un año	y cinco años	Más de cinco años
Francia	52,9	90,4	23,3%	63,0%	13,7%	5,1%	18,1%	76,9%
Alemania	102,4	91,8	16,5%	63,5%	20,0%	8,1%	8,0%	83,9%
Bélgica	51,2	82,4	10,8%	65,4%	23,9%	8,2%	12,3%	79,5%
Holanda	137,4	72,4	5,4%	86,4%	8,3%	7,5%	4,2%	88,3%
Austria	45,7	68,3	38,4%	46,5%	15,1%	12,3%	9,6%	78,1%
Finlandia	62,4	86,4	11,6%	66,6%	21,8%	4,8%	8,1%	87,1%
Italia	30,1	91,9	8,7%	39,0%	52,3%	20,1%	24,6%	55,3%
España	72,3	95,6	17,4%	63,5%	19,1%	7,5%	13,2%	79,4%
Portugal	92,6	95,8	11,5%	75,4%	13,1%	9,7%	11,1%	79,2%
Irlanda	74,5	n.d.	24,0%	76,0%	0,0%	19,8%	12,3%	67,8%
UEM	71,4		16,2%	63,7%	20,1%	8,7%	11,4%	79,9%

Fuente: AHE (Asociación Hipotecaria Española)

medida en la que un solo sector proporcione el crédito es más fácil que se produzca la restricción al crecimiento del endeudamiento (mientras que en otros países como Holanda, Austria y Bélgica -con porcentajes entre el 60 y el 80%- sectores como el de los seguros entra en el mercado del crédito, y genera mayores posibilidades de encontrar financiación, y más dificultades a que el endeudamiento se controle por sí sólo).

■ Si analizamos el destino de estos créditos, en España se mantiene en porcentajes similares a los de media en la U.E.M. y de Alemania, el 16% dedicado a consumo, el 63% a vivienda, y el 20%

a otros, frente a países como Francia, donde a pesar de haber menos volumen de endeudamiento, se dedica un mayor porcentaje al consumo (23%)

■ Si analizamos la relación entre el endeudamiento con el PIB, evolución de los tipos de interés, y precio de la vivienda. Observamos:

■ España mantiene un mayor crecimiento del Endeudamiento que la UE, pero también un mayor crecimiento del PIB per cápita. Comparado con Alemania, en este país como ya hemos dicho disminuye el ritmo de crecimiento del endeudamiento, pero también mantiene niveles de crecimiento del PIB inferiores a la media europea.

■ En cuanto a la evolución de los tipos de interés parecen reflejar la causa del incremento del endeudamiento, especialmente los tipos de interés de préstamos para vivienda, así en aquellos países en los que se ha producido una mayor reducción en los tipos de interés (97-01) reflejan mayores crecimientos en el endeudamiento, Portugal, Italia, Holanda y España. Si bien hay que tener en cuenta que estamos analizando niveles de crecimiento, no totales, de modo que España se sitúa en una posición con menores niveles de crecimiento que Italia, pero con un volumen total de endeudamiento mucho mayor. La comparación de nuevo se realizaría con Portugal, que con mayores disminuciones en los tipos de interés, genera mayores crecimientos de endeudamiento. Mientras que Francia mantiene los tipos de interés y no crece en endeudamiento, y en Alemania aumentan los tipos de interés y disminuye el crecimiento del endeudamiento.

■ En cuanto a la relación del crecimiento del endeudamiento con respecto al precio de la vivienda, en España el precio de vivienda crece en mayor porcentaje que el de Portugal, pero el endeudamiento crece más en este último.

■ En Alemania baja el precio de la vivienda y también el endeudamiento, mientras que en Francia a pesar de subir el precio de la vivienda, el endeudamiento crece poco (ya hemos visto que se dedica un mayor porcentaje de endeudamiento al consumo)

El Informe de Septiembre de 2002, de Banco de España, anunciaba el mantenimiento de los niveles de España en materia de endeudamiento en porcentajes similares al de la U.E., con crecimientos mayores debido a mejores perspectivas de crecimiento económico y de mantenimiento de tipos de interés estables, pero al mismo tiempo hacía constar la mayor sensibilidad ante variaciones en la renta de las familias, el valor de sus activos, y variaciones en tipos de interés.

En definitiva, el informe indicaba que ahora no existe problema de endeudamiento excesivo, pero advierte de una situación sensible ante alteraciones económicas futuras. Estas variaciones podríamos aventurarnos a pronosticarlas. Respecto a la evolución de los tipos de interés, parece predecible un mantenimiento de los mismos, pero en los niveles actuales (muy inferiores a los de finales de los 80), una pequeña fluctuación coyuntural (un año, por ejemplo) repercute en gran medida sobre las cuotas del préstamo.

Respecto al valor de los activos en manos de los hogares, actualmente han sufrido grandes bajadas en la valoración de sus activos financieros, y todo parece indicar que los activos en inmuebles tienden a estancar su valor. Si bien el nivel de renta, no parece haber motivos para que baje o aumente de forma considerable, si que debemos tener en cuenta, que en determinados sectores económicos, o empresas concretas, es fácil que se produzcan reestructuraciones de plantilla, generan-

do problemas en su renta en los colectivos de los trabajadores afectados directamente.

### Situación actual de la morosidad en España

■ En Junio de 2002, el dato que Banco de España proporcionaba como total de créditos morosos ascendía a 6.105 millones de euros, un 0,98% sobre el total de créditos. Este dato, por sí mismo puede tomarse como un dato alarmante (como ¿se ha alcanzado los niveles de 1999!, o ¿está lejos de alcanzar los máximos de 1994!) En realidad el dato es anodino, se mantiene el mismo porcentaje de morosidad desde finales del año 2001, manteniendo sus ratios tanto bancos como cajas.

El dato que realmente nos puede recordar la situación económica española es el porcentaje de morosidad sobre créditos vivos. Efectivamente se produce en 1994, pero viene propiciado por el inicio de la crisis económica española posterior a 1992, tras el hecho histórico de la EXPO, y las Olimpiadas de Barcelona, cuando el Gobierno de España anunció una política austera en los Presupuestos Generales del Estado. La situación económica de aquellos años y los anteriores, generaron tasas de morosidad entre el 3 y el 6%, y actualmente nos movemos en tasas que no alcanzan el 1%. Así los datos de octubre de 2004 nos indican que la morosidad de los créditos concedidos por bancos, cajas y cooperativas bajó por segundo mes consecutivo hasta situarse en el 0,668 por ciento, según datos facilitados del Banco de España. Este descenso se debe al incesante aumento de la actividad crediticia de las distintas entidades, que a finales de octubre acumulaban un volumen de créditos concedidos de 876.420 millones de euros, 15.371 millones más que el mes anterior, cuando esa cifra fue de 861.049 millones.

Sin embargo, los créditos considerados dudosos registraron un incremento muy leve, de sólo 38 millones de euros, al pasar de 6.102 millones de euros en septiembre a 6.140 millones en octubre. En términos interanuales -octubre de 2003 en comparación con octubre de 2004-, la tasa de mora total también se redujo significativamente, ya que los créditos concedidos por las distintas entidades crecieron en 128.885 millones de euros, mientras que los dudosos se redujeron en 240 millones. Traducido a porcentajes, la morosidad se redujo del 0,834 por ciento registrado en octubre del año pasado al 0,668 de octubre de 2004, lo que representa un recorte de 0,166 puntos.

Por tipos de entidades, las que registraron la tasa de mora más baja fueron las cajas, como es habitual, ya que pasaron del 0,657 por ciento en septiembre al 0,649 por ciento en octubre.

Estos datos de morosidad no son los de las familias españolas, sino la de todos los sectores, pero dado que hemos visto el alto crecimiento del endeudamiento de los hogares españoles, no debemos olvidar las fuertes repercusiones que la morosidad podría provocarles.

## 2.6. SITUACIÓN DEL ENDEUDAMIENTO EN EXTREMADURA

A pesar de que el riesgo de sobreendeudamiento está generalizado tanto en España como en ciertos países de Europa, existen determinadas regiones que por su textura económico-social disponen de unos rasgos diferenciadores con respecto al resto. Este es el caso de la Comunidad Autónoma de Extremadura que se sitúa como la región española con menor peligro de endeudamiento excesivo.

No obstante, hay que tener en cuenta que la región extremeña tiene, por su idiosincrasia, unas características distintas que no la sitúan en la media estadística nacional y que conviene poner

de relieve antes de analizar los resultados de nuestros estudios. Las provincias que componen Extremadura son las más grandes de España en superficie aunque no en población ni en densidad demográfica, ya que su millón de habitantes y su economía fundamentalmente basada en los sectores primario y terciario ocasiona que sus habitantes se encuentren muy distribuidos a lo largo de pequeñas poblaciones. La renta anual de una familia extremeña es de 14.216 euros, unos 2.000 euros inferior a la media del Estado, pero también es cierto que el menor coste de la vida compensa la diferencia. Extremadura destaca por innumerables variables que la han de situar como una de las Comunidades con mayor proyección en su futuro inmediato: materias primas, enorme interés turístico, buenas comunicaciones terrestres, ventajas competitivas en cuanto a mano de obra y formación universitaria, nichos de negocio por cubrir... Esta Comunidad destaca por disfrutar de una excelente calidad de vida, interesante protección social y apoyo institucional para iniciativas emprendedoras.

Esta realidad permite plantear su carácter diferencial, situando a su población como de las menos expuestas al riesgo de sobreendeudamiento. No obstante, la progresión que ha experimentado el conjunto nacional en esta materia y el inicio del despunte extremeño en necesidad de financiación e incremento del precio de la vivienda, han de servir para emprender las necesarias actuaciones de prevención para evitar situaciones desmedidas.

ADICAE, en colaboración con la Dirección General de Consumo y Salud de la Junta de Extremadura, emprendió el pasado mes de noviembre un estudio sobre el endeudamiento de los extremeños, así como su composición y la capacidad de los hogares para absorber posibles ciclos recesivos. Para ello, se elaboró una encuesta a la que contestaron 400 individuos de todas las comarcas de la región, ponderándolas por su peso demográfico. De ella se pueden extraer los siguientes datos:

### Renta Neta Mensual

La renta neta mensual de los entrevistados se situaba en los 920'84 euros por 14 pagas, lo que sumaba un total de 12.891'76 euros netos al año (excluidas cotizaciones sociales y retenciones).

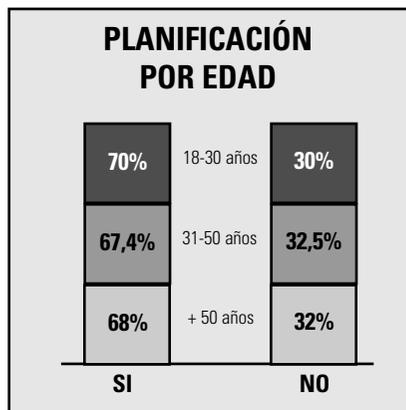
Esta segmentación deja patente que los jóvenes son, por su salario más bajo, su precariedad laboral y su alta necesidad de financiación el sector de población con mayor riesgo de sobreendeudamiento.

### Planificación Mensual de Ingresos y Gastos

El 68% de los encuestados reconocía planificar mensualmente los ingresos y gastos, mientras que un 31'52% afirmaba que no y el resto no se pronunciaba. Este alto nivel de planificación con-

EDAD	RENTA MENSUAL	RENTA ANUAL
18-30 años	766'5 euros	10.731 euros
31-50 años	1.113'52 euros	15.589'28 euros
más de 50 años	882'5 euros	12.355 euros

Fuente: Elaboración propia



Fuente: Elaboración propia

trasta fuertemente con la media nacional que apenas en un 30% de los casos reconoce hacerlo. Este dato refuerza la tesis de que los extremeños son de los más precavidos en cuanto a la utilización del presupuesto familiar. Por tramos de edad, el 68% de los menores de 30 años preveía el destino de sus ingresos y gastos, porcentaje muy similar al 67,44% de los situados entre los 31 y 50 años, y al 70% de los mayores de 50.

### Nivel de Endeudamiento

El nivel de endeudamiento de los extremeños era, para el caso de encontrarse compartiendo préstamos con su pareja, del 28'85%. Esta cifra ascendía hasta el 55% para aquellos que afrontaban las deudas solos. Sin duda alguna, la cifra resulta muy inferior a la estadística del 95% de la Renta Bruta Disponible que ofrece el Banco de España para el conjunto nacional. Estos porcentajes, sin embargo, ascendían para los situados entre 31 y 50 años hasta el 33'3% para el caso de deuda compartida, y hasta el 60% para los que las afrontan individualmente. Estos datos demuestran que el nivel de endeudamiento de los extremeños es muy inferior al del resto del Estado. El precio asequible de la vivienda en Cáceres, Mérida y Badajoz así como la gran distribución poblacional en localidades agrícolas, junto con el alto grado de vivienda protegida y ayudas públicas marca la diferencia cualitativa. Por otro lado, la planificación previa de ingresos y gastos que realizan los extremeños les limita el riesgo de insolvencia temporal y tener que acudir a vías de financiación más onerosas.

### Salario con Destino al pago de la Vivienda

Como dato revelador, el 63% de los jóvenes de hasta 30 años reconoce no destinar salario al pago de una vivienda; cifra que disminuye hasta el 49% para los situados entre 31 y 50 y vuelve a aumentar hasta el 73% para los mayores de 51. De ello se pueden extraer varias conclusiones: la tardanza en la edad de emancipación, la rapidez con la que los extremeños amortizan el precio de la vivienda, el hecho de que existe gran número de mujeres amas de casa que no tienen una remuneración por su labor y el hecho de que muchos individuos, especialmente de los pueblos, heredan viviendas de sus antecesores o viven en ellas mientras se hacen cargo de sus mayores.

De quienes reconocen destinar salario al pago de una vivienda, el porcentaje medio es del 16'31% de manera compartida, y del 32% de manera individual. En definitiva, la deuda hipotecaria engloba el 56'5% de la deuda total. El 43'5% restante se reparte entre préstamos personales, créditos al consumo, tarjetas de crédito, anticipos de y deudas pendientes con familiares, amigos u otro tipo.

### Dificultades Económicas para llegar a fin de mes

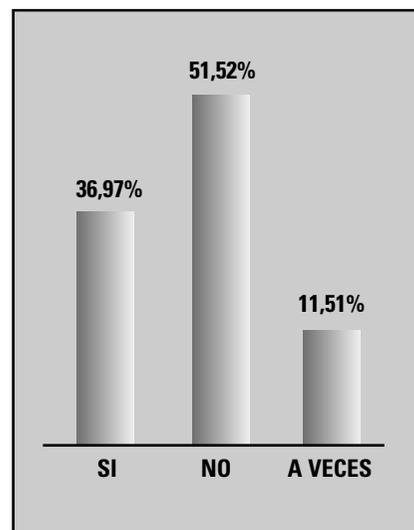
El 43'43% de los encuestados reconoce tener dificultades económicas para llegar a fin de mes (doce puntos menos que el resto del país) reconociendo esta traba en el caso de las mujeres en un 42'78% de los casos, cifra que asciende hasta el 44'06% en el de los hombres. Por edades, el 53% de los menores de 30 años reconoce llegar apurado los días 30, mientras que el porcentaje disminuye al 44% para los situados entre 31 y 50 y al 31% para los mayores de 50 años.

### Capacidad de Ahorro

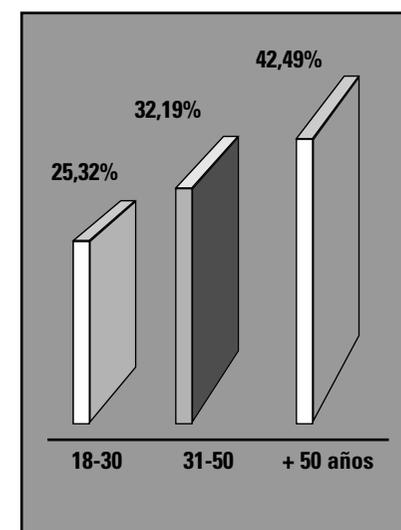
Tan sólo el 36'97% afirma poder ahorrar todos los meses, mientras que el 51'52% contesta que no y el 11'52% estima que tan sólo en ocasiones. Aproximadamente la capacidad de ahorro es la misma en función del sexo. Por edades, tan sólo el 28% de los jóvenes hasta 30 años reconoce ahorrar, mientras que para los situados entre 31 y 50 la cifra aumenta hasta el 35'6% y el 47% para los mayores de 50 años.

Estos datos reflejan cómo va disminuyendo el concepto tan arraigado extremeño de "guardar para cuando no haya". Es decir, los más mayores tienen una visión muy enconada de la necesidad de destinar renta para el ahorro con carácter preventivo ante posibles contingencias futuras. La publicidad, las entidades financieras y la sociedad de consumo en general van creando nuevos roles

### AHORRO MENSUAL



### AHORRO POR EDAD



Fuente: Elaboración propia

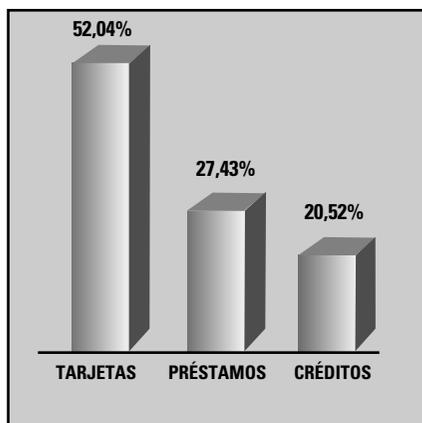
que afectan especialmente a los más vulnerables, cuya máxima es el consumo como medio de categorización social y el endeudamiento masivo como vehículo. No obstante, observamos que los extremeños se encuentran en mejor situación que la media nacional donde tan sólo el 37'85% lo hace todos los meses o alguna vez.

### Productos Financieros de Endeudamiento

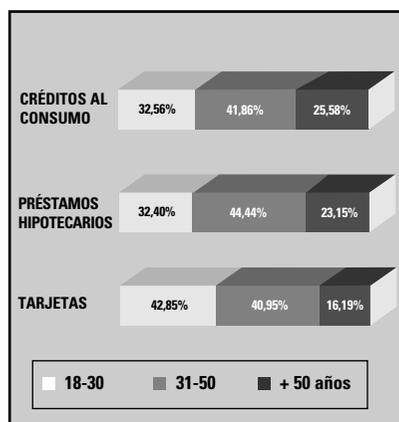
El producto de endeudamiento más utilizado por los extremeños es la tarjeta de crédito que reconoce tenerla el 73% (aunque en este dato hay muchas personas que confunde tarjeta de débito y de crédito). El 38'48% de los encuestados reconocen tener un préstamo hipotecario y el 28'79% uno personal o crédito al consumo. Por edades, el 90% de los jóvenes reconoce tener tarjeta mientras que este medio de pago lo posee el 86% de los situados entre 31 y 50 años y tan sólo un 34% de los mayores de 50. Los porcentajes de préstamo hipotecario para los jóvenes hasta 30, entre 31 y 50 y para más de 50 años son el 35%, 48% y 25% respectivamente. Finalmente, el préstamo personal y/o el crédito al consumo reconocen tenerlo para los mismos intervalos de edad el 28, 36 y 22%, respectivamente.

Como conclusión podemos señalar que la realidad extremeña es un caso atípico del endeudamiento en nuestro país ya que, aunque comienza a incrementar sus niveles de financiación y de dificultad para llegar a fin de mes, afortunadamente está por debajo de la media nacional. Estos datos, fiel reflejo de la realidad de la Comunidad, muestran un grado elevado de dispersión entre segmentos poblacionales. Mientras los más mayores tienen una concepción más conservadora en cuanto al gasto y endeudamiento, los menores de 30 años señalan sus cifras que convergen en gran manera hacia la preocupante situación del resto de España. La planificación previa de ingresos y gastos, el carácter más precavido en cuanto a endeudamiento y la moderación del coste de la vivienda hace que el endeudamiento sea a día de hoy tolerable en esta región. No obstante, las cifras de los más jóvenes y el crecimiento del precio del metro cuadrado en los últimos tres años deben de hacer a las autoridades públicas que establezcan los mecanismos oportunos para informar y asesorar debidamente sobre el consumo irracional y el riesgo de sobreendeudamiento. Continuar con las interesantes medidas que se han emprendido en el 2004 en colaboración con ADICAE y que inciden especialmente en el carácter preventivo, formativo y de difusión de esta problemática, puede limitar, en parte, llegar a la situación que vive el resto de España.

### PRODUCTOS DE ENDEUDAMIENTO



### INFLUENCIA DE LA EDAD



Fuente: Elaboración propia