



OPINIÓN / SANTIAGO CARBÓ VALVERDE

La vivienda ante las nuevas hipotecas

La economía de un país es un entramado de organizaciones institucionales de cuya eficiencia técnica y social depende el bienestar. Solo puede comprobarse la calidad de un edificio institucional cuando sus cimientos se enfrentan a un seísmo. La última gran crisis, por ejemplo, reveló defectos importantes en el mercado de trabajo o en el sistema financiero. El mercado hipotecario español, que había sido un pilar con un funcionamiento bastante ejemplar durante muchas décadas, también exhibió defectos estructurales. Baste con mirar a los últimos datos de ejecuciones hipotecarias. Aunque han descendido (un 21,3% respecto a 2018), casi dos tercios de las que se siguen produciendo corresponden a contratos firmados entre 2005 y 2008. Años de triste cosecha inmobiliaria.

El próximo domingo entra en vigor la nueva ley hipotecaria en nuestro país y es un hito importante. Se trata de una normativa que ha nacido con el esfuerzo de todas las partes involucradas para su diseño final. Porque la seguridad jurídica iba en interés de todas ellas. Llevamos años de resoluciones judiciales —muchas de ellas a es-

Se empieza a considerar la propiedad inmobiliaria como una quimera

cala europea— y de distinto signo que han dejado en manos de la justicia cuestiones que las leyes debían haber dejado claras hace tiempo. La interpretación de esas decisiones ha sido para todos los gustos y, al mismo tiempo, del gusto de nadie. Ahora, la nueva ley de contratos hipotecarios nace con la idea de reforzar la protección del consumidor, elevar la seguridad jurídica de deudores y avalistas de préstamos y, también, para apoyar la instrumentación de los contratos en la transformación digital. No obstante, como señalaba este diario, una de las mayores dificultades técnicas para bancos y notarios a pocos días de su entrada en vigor es la comunicación telemática a los contratantes con diez días de antelación antes de la firma, para que puedan revisarse con más detenimiento los extremos del contrato.

Esta ley viene a resolver gran parte de los aspectos que generaron inseguridad, pero los problemas del mercado de vivienda van más allá de las hipotecas. Empezando por los números. En marzo (último dato disponible) se firmaron 42.091 hipotecas pero se realizaron 89.192 compras de vivienda. Hay un mercado que no es el del español de a pie, dominado por fondos y grupos de inversión. La realidad es dura de asumir. El INE sugiere que los precios de la vivienda subieron en el primer trimestre un 6,8% en tasa interanual. La subida acumulada es del 12,6% desde 2017 y del 29% desde 2014. Los salarios, sin embargo, siguen estancados. Tras el parapeto de la ley hipotecaria está la realidad de necesidades imperiosas como planes de vivienda y alquiler social más ambiciosos que los actuales para los que no existe consenso ni se atisban soluciones.

El resultado matemático de este problema es común a otras latitudes internacionales: consideración de la propiedad inmobiliaria como una quimera y precios del alquiler en alza imparable. Los jóvenes, las principales víctimas y el mercado a 30 años —con envejecimiento poblacional— una incógnita.