

VIVIENDA Las entidades financieras han comenzado a tomar medidas para controlar los riesgos que en un futuro puedan generar un incremento de los tipos de interés o un descenso en el precio de las viviendas en su cartera de créditos hipotecarios.

La cartera crediticia crece sin parar

EL 45% de la cartera de créditos de los bancos corresponde a los préstamos hipotecarios, mientras que en las cajas este tipo de crédito representa el 64,3%. Además, más de la mitad de los préstamos de las entidades financieras van destinados a hipotecas.

Ante este creciente aumento de la cartera crediticia, las cajas de ahorros del Estado están diseñando centros de control de riesgo al asumir que las facilidades para contratar hipotecas y las necesidades de vivienda pueden originar un «fuerte endeudamiento a largo plazo de las familias». Aunque aún no es una práctica muy extendida y tiene un alto coste, algunas entidades de crédito están aplicando entre las cláusulas de sus contratos un dispositivo de seguridad en el que se especifica que, ante una subida del tipo de interés de mercado, no se cobrará más del 4% B.S.

Aumenta la deuda familiar

EL ENDEUDAMIENTO de las familias crecerá un 12,8% este año, hasta alcanzar los 500.000 millones de euros, y reducirá así, un año más, la riqueza financiera neta de las familias, según Fincas. El aumento del endeudamiento familiar, que vuelve a alcanzar máximos históricos, se debe en gran parte a los bajos tipos de interés, a la subida del precio de la vivienda y al crecimiento de la renta disponible, como consecuencia de la mayor creación de empleo y de las rebajas fiscales. La riqueza financiera de los hogares se ha reducido entre 2000 y 2002 en 690.000 millones de euros, debido al aumento de la participación de los préstamos bancarios en la deuda total de las familias, que ha pasado del 74,25% del total en 2000 al 83,33% en 2002. *Europa Press*

Más de 3 millones no han pagado la casa

UN TOTAL de 3,2 millones de familias tiene aún pagos pendientes para acabar de financiar la vivienda en que residen, un 77,5% más que hace una década, según los datos del último informe de coyuntura del sector inmobiliario de BBVA.

No obstante, el número de familias que aún no han concluido de financiar la compra de su piso representa el 22,8% del total de 11,7 millones de hogares que residen en una vivienda en propiedad, con lo que tres de cada cuatro hogares del Estado tienen ya su vivienda

La polémica "burbuja inmobiliaria" pone en alerta a las entidades de crédito

B. Sotillo Bilbao

LA FUERTE subida registrada por el precio de la vivienda en el Estado español en los últimos años —un 85,4% entre 1991 y 2000— está repercutiendo de forma negativa en el nivel de endeudamiento de las familias y ha puesto en alerta a las instituciones financieras, que tras incrementar de forma notable su negocio con los créditos hipotecarios, ahora toman medidas para restringir estos préstamos y controlar el riesgo a largo plazo que suponen las hipotecas.

Mientras Gobierno y expertos niegan la existencia de una burbuja inmobiliaria, el Banco de España parece indicar lo contrario y junto a otras instancias se está dedicando a alertar de los peligros que acarrearía un ajuste a la baja de los precios de la vivienda. El riesgo principal para muchas economías domésticas radica en una contracción del mercado inmobiliario unida a un repunte de los tipos de interés, lo que provocaría que muchas familias se encontraran debiendo a las entidades de crédito más dinero del que vale su casa.

El "valor" de los ladrillos

Pero si una burbuja, además de una bolsa de aire, se define como algo que cuando se pincha queda en nada, no es correcto hablar de burbuja inmobiliaria cuando nos referimos a la situación de alarmante encarecimiento del mercado inmobiliario del Estado español, porque en el peor de los casos —que los precios de las viviendas caigan—, siempre quedarán los ladrillos. En el mercado inmobiliario, al contrario que en el mundo de las empresas "puntocom" que dieron origen a la "burbuja tecno-



Vista parcial de la nueva urbanización de Miribilla. DEJA

lógica", lo que hay en juego son bienes tangibles, otra cosa es que su precio suba de forma descontrolada.

El ministro de Fomento, Francisco Álvarez Cascos, señaló en el Salón Inmobiliario de Barcelona que «no existe burbuja, pero sí un aumento excesivo de los precios» del que responsabilizó al proceso de construcción. Los representantes de las empresas inmobiliarias, por su parte, echaron la culpa del encarecimiento de las viviendas a «la persistente demanda» y auguraron una «moderación» basada en «expectativas sólidas». Estas expectativas, sin embargo, hablan de una subida de precios del 15% este año y una cifra «algo más moderada en 2004». Es decir, que hasta donde llegan las previsiones, los precios de la vivienda se siguen desmarcando con crecimientos muy superiores a los del IPC.

Las consecuencias más evidentes de este fenómeno son el creciente endeudamiento de las familias, el aumento del importe medio de las hipotecas y mayores dificultades para el acceso a la vivienda, sobre todo para los jóvenes. Así, según el Observatorio Joven de Vivienda en España, los jóvenes del Estado tendrían que destinar un 56% de su sueldo para poder comprar una vivienda. Este cálculo se realiza a partir del sueldo medio de este colectivo y el pago de un préstamo hipotecario

Familias Podrían deber más de los que vale su casa si baja el precio de los pisos y suben los tipos

Evolución Este año prevén que el precio de la vivienda suba un 15% y en 2004 se modere

equivalente al 80% del precio medio de la vivienda, a 25 años y al tipo de referencia del mercado. Un cálculo diferente consiste en poner en relación el sueldo medio de los jóvenes y el precio medio de una vivienda, sin tener en cuenta las condiciones financieras. Así el resultado es que el coste de una vivienda de 100 metros cuadrados supone 11 años de salario de un joven.

Mayor esfuerzo

En la misma medida, el esfuerzo de los ciudadanos para adquirir una vivienda supone este año el 40% del salario bruto medio anual, un porcentaje que en 2004 alcanzará el 46,6%, según los cálculos del Servicio de Estudios del BBVA. En un informe sobre el sector inmobiliario, la entidad añade que los precios de las viviendas

crecerán este año el 17%, para iniciar el que viene un periodo de ralentización, con un incremento de entre el 6 y el 10%. A pesar de esta ralentización, el esfuerzo para adquirir una vivienda seguirá aumentando porque es previsible que se incrementen los tipos de interés.

El incremento del precio de los pisos también ha hecho que en los últimos años hayan aumentado las necesidades de financiación. Así, el importe medio de los créditos hipotecarios suscritos el año pasado supuso el 77,7% del precio medio de la vivienda (109.884 euros), más de 12 puntos porcentuales por encima de la tasa del 65% registrada en 1999. En términos absolutos, el importe medio de la hipoteca ha subido de los 67.770 euros de junio de 2000 hasta los 88.694 euros que se suscribían en marzo de este año.

El Banco de España ya ha advertido de las consecuencias negativas que este fuerte endeudamiento tiene para las familias, porque reduce drásticamente su capacidad de ahorro, y ha alertado del peligro financiero del "sobrendeudamiento" en el caso de una previsible subida de los tipos de interés. En este sentido, un experto señaló recientemente que para las familias un aumento de los tipos hasta el 1% «será soportable, aunque incrementos superiores constituirían una señal de alarma».