

# El importe medio de las hipotecas se dispara casi un 18% en el último año

Su cuantía encadena un **segundo máximo histórico al superar los 116.000 euros en agosto**

Los préstamos concedidos por la banca crecen un **21,8%**

E. C. BILBAO

No existe burbuja inmobiliaria, reiteró ayer el Banco de España. Sin embargo, el globo de la vivienda se hincha se cesar. Y aunque las autoridades económicas prometen que no hay riesgo de explosión, los bolsillos de las familias con un piso recién adquirido se hallan arrasados. O casi. No en vano, el importe medio de las hipotecas se ha disparado un 17,7% en uno año hasta alcanzar los 116.217 euros, algo más de 19,3 millones de las antiguas pesetas, según confirmó ayer el Instituto Nacional de Estadística (INE). Esa cifra, correspondiente al pasado agosto, constituye un nuevo máximo histórico, que supera en 4.396 euros el registrado un mes antes.

La secuencia es de una lógica aplastante. La demanda de viviendas se encuentra por los aires por una conjunción de factores económicos y sociales. Ese hecho favorece una loca escalada de los precios. En un año se han elevado un 16,78%, calcula la sociedad de tasación Tinsa. Un incremento que se apoya también en unos tipos de interés bajo mínimos: el euríbor, la principal referencia para las hipotecas hipotecarias, se encuentra en el 2,3%, uno de los niveles más bajos que jamás ha conocido. Todo ello se traduce en que los créditos que necesitan los ciudadanos para comprar pisos cada vez más caros son, a su vez, cada vez más cuantiosos; y sólo llevaderos para numerosas familias gracias a que el precio del dinero está barato. Y también más numerosos por el 'boom' que vive el sector.

## Más hipotecas

El importe de los préstamos hipotecarios concedidos por las entidades financieras creció un 21,8% en los ocho primeros meses del año, hasta los 58.627 millones de euros. En ese periodo, el número de fincas hipotecadas

crecieron un 8,9% respecto a 2002. Aunque la situación no invita al optimismo, los expertos se esfuerzan en ver un rayo de luz que alimente la paulatina moderación de los precios, sin bruscos ajustes, tantas veces anunciada: las 53.645 fincas hipotecadas en agosto suponen un 19,9% menos que en julio -un dato que podría explicarse por la caída de la actividad en pleno verano-, pero también un 1,8% menos que un año antes.

¿Se reduce la presión de la demanda sobre el mercado? Por ahora, nadie se atreve a responder de forma afirmativa. El gobernador del Banco de España, Jaime Caruana, se limitó ayer a prever una «suave desaceleración» en los próximos meses y volvió a descartar un pinchazo de la burbuja inmobiliaria; es decir, un repentino y espectacular hundimiento de los precios, que llevaría al absurdo de que la cantidad que numerosas familias adeudan a los bancos es superior a lo que su piso vale en realidad en ese momento.

Algunos indicios apuntan, sin

embargo, a que ese aterrizaje suave podría haberse iniciado. Por ejemplo, el volumen de las hipotecas otorgadas por bancos y cajas de ahorro frenó su crecimiento por tercer mes consecutivo. En agosto aumentó a un ritmo anual del 21,8%, cuando en mayo rondaba el 24%.

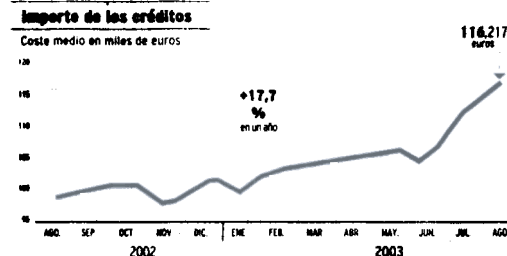
Pese a ello, el imparable encarecimiento de las viviendas dispara el importe de los créditos. Los firmados en agosto tuvieron una cuantía media de 116.217 euros, lo que constituye el segundo récord histórico consecutivo tras el registrado en julio. Hace un año, no llegaban a 100.000 euros. El ascenso del 17,77% es ligeramente superior al experimentado por el precio de los pisos en el último año.

## Endeudamiento

Esa evolución justifica que las familias españolas estén más entrapadas que nunca. Sus deudas con las entidades financieras -la mayoría de ellas, en préstamos hipotecarios- rozan los 484.000 millones de euros, la cifra más alta jamás conocida, tras incrementarse un 13,7% en el último ejercicio.

Los préstamos destinados a la compra de pisos aumentarán el próximo año entre el 14% y el 18%, según calcula la Asociación Hipotecaria Española. Su presidente, Gregorio Mayayo, vaticinó que los precios del sector inmobiliario volverán a encarecerse «dos dígitos» -es decir, al menos un 10%- en 2004.

## EVOLUCIÓN DE LAS HIPOTECAS



## Fincas hipotecadas por comunidades (Agosto)

COMUNIDAD	TOTAL FINCAS HIPOTECADAS		FINCAS URBANAS HIPOTECADAS	
	NÚMERO	CAPITAL	NÚMERO	CAPITAL
Andalucía	9.466	979.326	8.962	916.744
Aragón	1.605	205.383	1.558	198.982
Asturias	746	69.683	715	65.545
Baleares	1.914	227.246	1.830	216.649
Canarias	2.284	336.640	2.236	330.433
Cantabria	698	69.452	669	67.801
Castilla y León	2.989	300.644	2.855	287.109
Castilla-La Mancha	1.948	167.346	1.861	151.697
Cataluña	12.057	1.406.642	11.975	1.384.760
Com. Valenciana	5.789	603.491	5.685	591.522
Extremadura	827	59.737	770	56.016
Galicia	2.664	275.403	2.571	267.951
Madrid	6.345	1.002.604	6.330	997.233
Murcia	946	89.755	882	78.464
Navarra	564	59.677	558	59.045
País Vasco	2.254	333.059	2.208	323.080
Aleña	211	30.040	198	28.243
Guzpuzcoa	718	111.431	703	108.287
Vizcaya	1.325	191.588	1.307	186.550
La Rioja	522	46.533	512	44.978
Ceuta	24	1.581	24	1.581
Melilla	3	234	3	234
<b>Total</b>	<b>83.645</b>	<b>6.234.436</b>	<b>82.204</b>	<b>6.039.824</b>

EL CORREO

## Caruana dice que los bancos y cajas no corren riesgos por los créditos

M. J. ALEGRE COLPISA. MADRID

El gobernador del Banco de España, Jaime Caruana, aseguró ayer en el Senado que no cabe emitir señales de alarma, sino de prudencia, sobre el alza de los precios de la vivienda y su relación con los préstamos concedidos por el sector financiero.

La morosidad de los créditos hipotecarios está en mínimos históricos equivalentes al 0,4% del riesgo. Caruana se esforzó en

explicar que la «sobrevaloración de los inmuebles» -que la propia entidad ha cifrado entre un 8% y un 20%- se puede reconducir a través de una suave desaceleración de los precios.

El gobernador recordó que, por exigencias del instituto emisor, bancos y cajas llevan tres años haciendo 'hucha', en forma de provisiones estadísticas, por si llegan malos tiempos. «Las entidades están haciendo un buen trabajo», sentenció, para

reconocer a continuación que nadie debe bajar la guardia.

Por su parte, el presidente de la Confederación Española de Cajas de Ahorros (CECA), Juan Ramón Quintás, que inauguró unas jornadas sobre 'La gestión del riesgo hipotecario en España', coincidió con Caruana en su estimación de que el precio de la vivienda debe moderarse «sin cambios traumáticos». Quintás se atrevió a cifrar en un 30% las probabilidades de que se abaraten los pisos

en determinadas localidades y de determinados tamaños. Hay parcelas del mercado donde ese descenso ya se percibe -señaló-, y de la misma forma que hoy son impensables tasas de inflación de dos dígitos, el mercado inmobiliario se tranquilizará.

El presidente de la CECA se declaró convencido de que los tipos de interés -y también el euríbor, la principal referencia para las hipotecas- subirá en el transcurso de los dos próximos años. El impacto de esa tendencia -explicó- será mayor en los préstamos concedidos en los últimos años, con fuerte peso proporcional de los intereses respecto a la amortización del principal.