Cinco días
España

17/02/17

Prensa: Diaria
Tirada: 30.782 Ejemplares
Difusión: 21.772 Ejemplares

Cód: 108460152

Página: 24

Sección: POLÍTICA - ECO Valor: 8.090,00 € Área (cm2): 642,2 Ocupación: 63,7 % Documento: 1/1 Autor: Raquel Díaz Guijarro Madrid Núm. Lectores: 54000

La crisis cambia las condiciones de las hipotecas

Los nuevos créditos son por menos importe, con tipos más baratos y a plazos más cortos

RAQUEL DÍAZ GUIJARRO *Madrid*

Dicen los expertos del mercado inmobiliario que mientras no haya crédito en abundancia no volverá a haber riesgo de que se forme una nueva burbuja y eso a pesar de que los precios de la vivienda ya crecen a tasas de dos dígitos en algunos enclaves de las grandes urbes. Pues bien, préstamos hipotecarios, haberlos, haylos; pero lo cierto es que además de ser mucho menos numerosos que en el anterior boom, se conceden con otros criterios más razonables. Así lo demuestra el estudio sobre el sector hipotecario realizado por el grupo Tecnocasa, que no solo intermedia en la compraventa de inmuebles, sino que participa en el proceso de concesión de la financiación a través de la empresa Kìron y el resto de entidades bancarias con las que colabora.

De esta forma, frente a las condiciones que publicitan los diferentes bancos que ofrecen a sus mejores clientes a la hora de contratar una hipoteca, Tecnocasa, con los datos de las operaciones en las que ha participado, ha elaborado un informe en el que compara cómo han evolucionado estos créditos desde 2005 hasta la actualidad.

El importe medio de estos préstamos ha sufrido de lleno el impacto de la crisis. Esto es lo que explica que en la serie que maneja esta agencia inmobiliaria, que se remonta a 2005, el máximo se alcanzara en el primer semestre de 2007 con 185.642 euros de hipoteca media. A partir de entonces comenzó a disminuir hasta tocar mínimos de poco más de 80.900 euros a principios de 2014 (un 56% menos). A finales del año pasado, el importe medio marcó los 97.348 euros, una cantidad que solo en los últimos 12 meses se ha revalorizado un 6%.

Solvencia de los clientes

No obstante, hablar de estas cifras sin tener en cuenta otras variables sirve de poco. Una primera explicación de cómo es posible que se haya producido un desplome tan espectacular del importe medio de las hipotecas es lo ocurrido con los precios de los inmuebles. A casas más baratas, la necesidad de endeudarse también disminuye. Pero además, la banca no solo concede ahora menos préstamos, sino que lo hace atendiendo a criterios de riesgo más estrictos, que miden de forma más exhaustiva la solvencia de los clientes.

Uno de los indicadores clave es comprobar a cuánto asciende el porcentaje del valor de tasación de la casa que se pretende hipotecar, también conocido como *loan to value*. En pleno boom no era extraño que esta ratio fuera de promedio superior al 80% (en concreto un 86% en 2006 según la estadística de Tecnocasa), cuando el Banco de España recomendaba por prudencia que no se rebasara ese límite. Con la crisis, ese porcentaje llegó a disminuir al 66%, mientras que a partir de 2013 volvió a recuperarse y el año pasado cerró en un todavía discreto 73%. El Banco de España, en su síntesis de indicadores, reduce esa ratio en la actualidad al 63,8% y determina que de todos los nuevos préstamos que se firman, solo el 13,9% cuenta con un *loan to value* superior al 80% del valor de tasación.

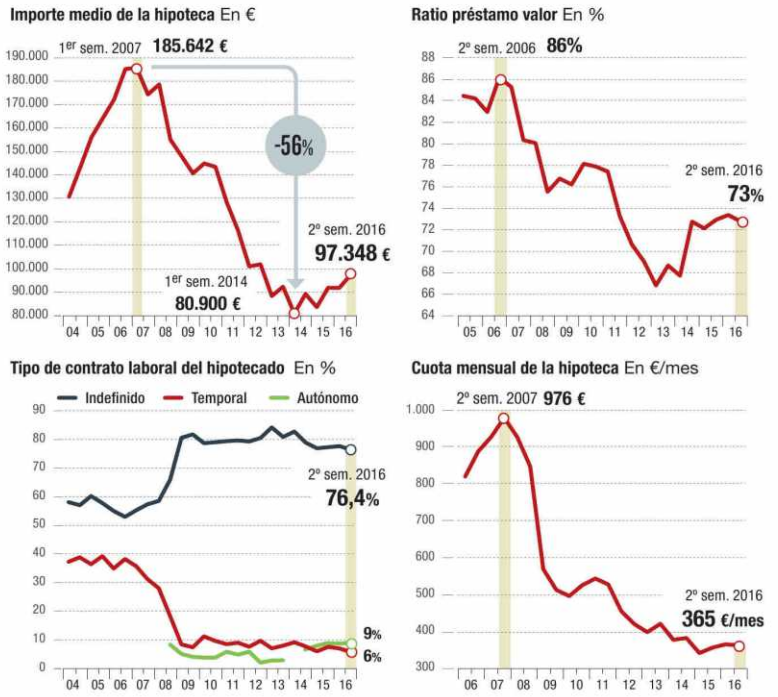
El volumen de crédito ha de mantenerse en niveles razonables si se quiere evitar una nueva burbuja, dicen los expertos

Asimismo, en el análisis efectuado por el grupo Tecnocasa sobre cómo es el perfil del actual titular de una hipoteca destaca que el 76,4% cuenta con un contrato indefinido, otro 6% es temporal y un 9% autónomo. Porcentajes mucho más acordes y sensatos con un mercado que evoluciona hacia su estabilización y no como en los años álgidos del boom, cuando casi un 40% de los titulares era bastante frecuente que correspondiera a trabajadores con un contrato temporal.

Además, los plazos de amortización a los que se contrata esta clase de créditos también está sufriendo un progresivo recorte desde los más de 30 años de media a poco más de 23, sobre todo si se contratan tipos fijos o mixtos. Con hipotecas de menos importe y tipos de interés en mínimos históricos, el resultado es una notable reducción de la cuota media mensual. Así, de un máximo de 976 euros en 2007 se ha pasado a un promedio de 365 euros al mes; lo que ha mejorado a su vez el esfuerzo que deben realizar los hogares (medido con lo que representa esa cuantía de la cuota mensual sobre el total de renta de las familias).

Si a mediados de los años 2000 los hogares debían destinar en algunos casos extremos hasta el 60% de sus ingresos al pago de la hipoteca, hoy esa relación se ha reducido drásticamente hasta el 25%. Se sitúa de este modo por debajo del rango del 30%-35% que recomienda no sobrepasar el Banco de España para no comprometer la capacidad de gasto de los hogares. Así, si hubiera que hacer una foto fija de cómo eran las hipotecas más frecuentes en 2007, serían por un importe de 242.400 euros de media con un interés del 5,74%, frente a las del año pasado, de 126.750 euros al 1,45%.

Principales variables del mercado hipotecario



Fuente: XXIV Informe sobre el mercado de la vivienda de Tecnocasa

BELÉN TRINCADO / CINCO DÍAS