



Los tipos impiden comprar una casa al 48% de los hogares

JOSÉ LUIS ARANDA, Madrid

Los precios de la vivienda han echado el freno en España. Así lo evidencia el último estudio de Tecnocasa, basado en las más de 15.000 compraventas anuales que intermedia el grupo inmobiliario. El importe medio de las casas solo creció un 1,32% en la segunda mitad de 2022. Pero lo que parece una buena noticia no lo es tanto. Con hipotecas más caras, las casas no pueden valer lo mismo porque casi nadie podría pagarlas.

El análisis ha tomado datos de las notarias para 77 ciudades españolas. De ahí se ha obtenido el importe medio de las casas, que en España se estima en 196.072 euros. Sobre la base de que una familia quisiera comprar una casa de ese precio y pidiera financiar el 80%, la hipoteca tipo se elevaría a 156.858 euros a devolver en 25 años. Esto, con los tipos al 2,5%, se traduciría en una letra mensual de 704 euros, lo que suma 8.444 euros al año. Los bancos limitan la solvencia del cliente en un 35% de sus ingresos, un crédito así solo sería accesible para familias que ingresen al menos 28.148 euros al año. Al cruzarlo con los datos de ingresos de los hogares del Instituto Nacional de Estadística se ve que solo el 53,2% de las familias españolas cumplen ese requisito.

Ejercicio del pasado

Pero se trata de un ejercicio del pasado. En el contexto actual, resulta más realista pensar en un tipo medio del 3,5%, lo que hace que los hogares tengan que destinar 9.423 euros al año (785 euros mensuales) a pagar el préstamo y elevar el umbral de ingresos mínimos para poder hacerlo a 31.411. Eso significa que ya menos de la mitad de las familias españolas (un 47,8%) podría permitirse ir al banco a comprar una casa de importe medio. Pero el BCE ya subió los tipos de interés oficiales al 3% y en marzo los elevará al 3,5%. Ese es un límite que ya ha superado el euríbor, que junto con el diferencial llevan a un escenario de intereses alrededor del 4,5%, con lo que se reduce el porcentaje de hogares españoles con capacidad para pedir y pagar una hipoteca al 42%. En Madrid y en Barcelona, unos tipos al 4,5% suponen dejar fuera del mercado de compra a más de cuatro de cada cinco hogares. En la capital, un 35% de las familias podían acceder a un piso de importe medio (319.311 euros) cuando los intereses eran del 2,5%. Pero ahora ya solo podrían hacerlo el 19,6% de familias que ingresan más de 56.795 euros al año. En Barcelona se ha pasado de un 33,9% a un 18,1%.