



# Los bancos endurecen los criterios para la concesión de hipotecas

Se dispara un 22% la denegación de crédito para vivienda respecto al año pasado



Los bancos exigen mayor nivel de ahorro previo

ROSA SALVADOR  
Barcelona

Las entidades financieras se han puesto en modo crisis, y ante la incertidumbre sobre la marcha de la economía, la subida de la inflación y la de los tipos de interés han endurecido las condiciones para la concesión de hipotecas. Así, según los datos de Trioteca, una plataforma digital que comercializa hipotecas de 37 entidades financieras, en lo que llevamos de año se ha disparado un 22,7% la denega-

ción de créditos para comprar viviendas. "Los pobres ya no pueden hipotecarse -reconoce Ricard Garriga, director general de la plataforma-. El año pasado pasaban justos la criba de la banca. Ahora ya no pueden comprar casa". Según Idealista Hipotecas, el bróker crediticio del portal inmobiliario, las familias que solicitaron una hipoteca en febrero tenían unos ingresos medios de 3.190 euros/mes, pero las que la consiguieron tenían unos ingresos medios de 4.051 euros.

El cambio es aún más drástico

porque hasta el año pasado la situación era la contraria: había una guerra comercial entre los bancos para conceder hipotecas. "Podíamos conseguir hipotecas en las que la cuota llegaba al 40% de los ingresos, a veces aportando avalistas o hipotecando otro inmueble. Ahora es imposible", añade Garriga.

Lázaro Cubero, director del departamento de Análisis de la red inmobiliaria Tecnocasa, reconoce que "ahora los bancos son inflexibles con el porcentaje de ingresos que ha de suponer la cuota, que no puede superar el 30%". Pero de hecho, a muchos clientes les están exigiendo una tasa de esfuerzo incluso inferior. "Una hipoteca durará muchos años. Así que algunos bancos ya están calculando la tasa de esfuerzo con tipos de interés más altos que los actuales, en previsión de que el Banco Central Europeo siga subiendo los tipos", añade Cubero.

Garriga señala que no es fácil saber con qué clientes serán más estrictos: cada banco tiene su propia fórmula. Cubero recuerda que tampoco es un fenómeno nuevo. "En el 2008 no daban crédito a los trabajadores vinculados al sector inmobiliario, y con la covid fueron los que trabajaban en empresas turísticas o de restauración". Según los datos de Idealista, entre quienes consiguen una hipoteca, el 80,7% tienen contrato indefinido (5,5 puntos más), el

14,6% son funcionarios y solo un 4,7% son autónomos, mientras que hace un año eran el 9,4%. Entre quienes piden una hipoteca a través de Idealista un 3,1% son pensionistas y otro 2,6% tienen contratos temporales... dos colectivos a los que prácticamente no se les conceden hipotecas. Paradójicamente, el nuevo entorno también perjudica a los empresarios: según los datos de Trioteca hace un año recibían el 1,3% de las hipotecas, y el mes pasado obtuvieron solo un 0,10%.

"Los bancos son más pruden-

**El aumento de los tipos de interés ha obligado a las familias a comprar pisos más baratos**

tes, porque aprendieron mucho durante la anterior crisis", explica Vicenç Hernández Reche, director general de Tecnorremit, una empresa que presta servicios comerciales y jurídicos a empresas financieras e inmobiliarias. "Si se impaga la hipoteca un desahucio es muy caro y daña la reputación del banco. Así que miran mucho más las garantías de pago".

La incertidumbre sobre la crisis ha llevado a los bancos a exigir un mayor nivel de ahorro

previo, lo que también deja fuera a numerosas familias. Según Idealista Hipotecas, en febrero del año pasado el 27,3% de las hipotecas que conseguía superaban el 80% del valor de tasación de la vivienda, con un 4,3% en el que superaban en 90%. Hoy solo el 17% superan el 80% del valor de tasación, y apenas el 0,4% el 90% del valor de tasación. Así, quienes pidieron en febrero una hipoteca a través del portal tenían un ahorro medio de 57.533 euros, pero quienes la consiguieron aportaban de media 103.400 euros de entrada.

El aumento de los tipos de interés ha obligado a las familias a comprar pisos más baratos, explica Garriga. Según los cálculos de la *proptech*, "teniendo el mis-

**Las entidades exigen que la cuota no llegue al 30% de la renta y anticipan tipos más altos en los cálculos**

mo nivel de ahorro, la subida de tipos reduce en un 40% la hipoteca que puede asumir una familia media, pagando la misma cuota que hace un año, y un 29% el precio del inmueble que puede comprar", asegura. Los clientes de la firma "están comprando ahora casas peores que las que buscaban hace unos meses. Pero se apresuran a cerrar la operación ante el temor a que los tipos sigan subiendo y en unos meses ya ni lleguen".

En el mismo sentido, los datos de Idealista señalan que en febrero la hipoteca media que consiguieron sus clientes fue de 178.000 euros, un 4% inferior a la del año anterior, y el precio medio de la vivienda que compraron fue de 239.144 euros, un 8% inferior, aunque los clientes que finalmente consiguieron el crédito necesitaban menos financiación que antes (un 72% del precio del piso) y la cuota había bajado su peso hasta solo el 24% de sus ingresos.

Muchas familias directamente han dejado de buscar piso, por la incertidumbre sobre cómo les afectará la crisis o porque la inflación ha deteriorado sus ingresos reales, y consiguientemente se piden menos hipotecas. Lázaro Cubero explica que Tecnocasa tuvo en febrero 181.500 demandas de viviendas, un 10% menos que en febrero del año pasado, sobre su cartera, de 10.000 pisos disponibles.

La inmobiliaria ha elaborado un estudio sobre cómo la subida de tipos afectará a la demanda de vivienda y prevé que, en el peor escenario, si los tipos de interés llegan al 5,5%, la demanda de compra baje un 17,25% respecto a la situación de hace unos meses cuando los tipos estaban al 2,5%. La caída de potenciales compradores será mayor en la ciudades donde los precios son más altos como San Sebastián (27,6%), Palma (27%), Barcelona (24,4%) y Madrid (23,9%) y menor al 10% donde la vivienda es aún asequible como Lleida, Zamora, Ávila o Huelva.●