

La desaceleración de la vivienda y la subida de tipos ralentizan el mercado hipotecario

- La Asociación Hipotecaria prevé una desaceleración "constante pero moderada" del mercado en 2008

- Más de la mitad de las familias hipotecadas pueden tener problemas para hacer frente a los préstamos

AGENCIAS. Madrid Jueves, 17 de enero de 2008 - 20:37 h.

La subida de los tipos de interés y la desaceleración del mercado residencial (España es el país de la UE donde más baja la producción en el sector de la construcción) han provocado que el mercado hipotecario español haya comenzado una etapa de ralentización, después de haber tocado techo en 2006. El ritmo de crecimiento del saldo hipotecario gestionado por las entidades en 2007 ha sido inferior al de los últimos dos años. Y la tendencia se acentuará en 2008, cuando más de la mitad de las familias hipotecadas desde 2005 puede tener problemas para pagar sus préstamos.

La Asociación Hipotecaria Española (AHE) anunció hoy que espera una desaceleración del mercado hipotecario "constante, pero moderada" en 2008, y dijo que el saldo hipotecario gestionado podría crecer entre un 6% y un 9%. A su juicio, en el caso de que las condiciones económicas sean similares a las actuales se podrían producir incrementos de los precios de vivienda cada vez más próximos a las tasas de inflación.

Los datos publicados hoy por la Asociación Hipotecaria Española (AHE), indican que el crecimiento neto del saldo gestionado por las entidades financieras para todo 2007 se sitúa en una cifra algo superior a los 137.000 millones de euros, aproximadamente un 15% más respecto al año anterior. Los datos de contratación de nuevas hipotecas es otro de los indicadores que ponen en evidencia la ralentización del mercado. Las entidades explican que la desaceleración en la contratación del nuevo crédito hipotecario "venía produciéndose desde finales de 2004 como consecuencia, principalmente, del fuerte incremento de los precios de la vivienda, que progresivamente ha ido expulsando del mercado a un segmento significativo de la demanda de primer acceso".

De este modo, tras dos periodos de suave desaceleración y según los últimos datos disponibles, la contratación del crédito hipotecario durante 2007 registra por primera vez crecimientos negativos con respecto a los datos del año anterior.

Previsiones positivas

Y la tendencia se acentuará en 2008. La AHE indica que bajo condiciones económicas similares a las actuales, "con crecimientos de la economía y el empleo positivos, incrementos de los precios de vivienda cada vez más próximos a las tasas de inflación y una evolución de los tipos de interés que, cuando menos, será más estable que la registrada durante los dos últimos años, cabe esperar una desaceleración del mercado constante, pero moderada".

En concreto, la asociación prevé que 2008 podría terminar con tasas de crecimiento del saldo hipotecario gestionado de entre el 6 y el 9%. Esta desaceleración más acusada es consecuencia, según los bancos y cajas de ahorros, de la incertidumbre originada por la crisis de las hipotecas subprime o de alto riesgo de Estados Unidos, "que ha afectado directamente al comportamiento

del mercado de capitales y a las decisiones de inversión", y que "también parece haber tenido una translación directa sobre la demanda de vivienda y ha pospuesto numerosas decisiones de adquisición".

Las entidades también esperan que durante 2008 los ratios de dudosa en el crédito para la adquisición de vivienda sigan con la tendencia al alza moderada, iniciada durante el tercer trimestre de 2006. Aún así, aseguran que los niveles de morosidad del mercado hipotecario residencial español "continúan siendo bajos" en relación con los del resto de países de la OCDE de los que se disponen datos, y "muy inferiores" a los registrados en España durante la década de los noventa.

Problemas para llegar a fin de mes

Y esta morosidad podría ir en aumento. Según la Asociación de Intermediarios de Financiación (Asifin) más de la mitad de las familias españolas que contrataron su hipoteca entre 2005 y 2007 pueden tener dificultades este año para afrontar el pago de todas sus deudas, e incluso "podrían llegar a un proceso de embargo judicial de su vivienda".

El director general de Asifin, Massimo Scavarda asegura las continuadas subidas del euríbor, que encarecen la cuota mensual de la hipoteca, y el importante nivel de deuda a corto plazo adquirido por estas familias (a través de préstamos rápidos, tarjetas de crédito y préstamos personales) son los factores que influyen en el creciente agobio económico que sufren las familias hipotecadas.

Ante esta situación, Scavarda aseguró que "existen soluciones eficaces para que estas familias no pierdan su vivienda, y pasan por la revisión urgente del endeudamiento para sanear sus cuentas y ajustarse al contexto económico actual".