

El Confidencial

EL DIARIO DE LOS LECTORES INFLUYENTES

NO DESTINAR LOS INGRESOS DE MÁS DE CUATRO AÑOS

Una sencilla multiplicación para saber si te puedes permitir comprar una vivienda

Con una caída de precios cercana al 50% desde máximos, son muchos los ciudadanos que comienzan a pensar que es buen momento para comprar

ELENA_SANZ / FECHA 27.01.2014— 05:00 H



Con una caída de precios cercana al 50% desde máximos, son muchos los ciudadanos y los expertos que comienzan a pensar que es **buen momento para comprar una vivienda**. Sin embargo, después de tantear el mercado, ver precios y sacar la calculadora para hacer números, son muchos los potenciales compradores que siguen pensando que las cuentas no salen y que **la vivienda sigue cara**.

Escarmentados por las desastrosas consecuencias que el estallido de la burbuja inmobiliaria ha tenido sobre miles de familias, los futuros compradores no quieren dar un paso en falso y **adquirir una vivienda por encima de sus posibilidades**. Y no es para menos, a la vista de las últimas informaciones sobre este particular en España. *The Economist*, por ejemplo, estima que sigue inflada más de un 10%, mientras que Standard & Poor's señalaba recientemente en un informe que **"el mercado inmobiliario español** aún parece estar sobrevalorado entre un 12% y un 20% en relación con los ingresos y las rentas a largo plazo". Los porcentajes dan para pensar.

Ninguna familia debería destinar los ingresos brutos de más de cuatro años para comprar una vivienda

Por lo tanto, no está de más hacer cuentas para la que, sin duda, será la compra más importante de nuestras vidas. Pero ¿cómo podemos calcular si el **precio de un inmueble es el adecuado a nuestras posibilidades económicas**? Existe una regla muy sencilla: basta con multiplicar por cuatro los ingresos brutos anuales de ese hogar o familia. Así, por ejemplo, una familia con unos ingresos brutos anuales de 40.000 euros debería desechar viviendas de más de 160.000. "Ningún particular ni **ninguna familia debería destinar los ingresos de más de cuatro años a pagar una casa**", asegura Fernando Encinar, jefe de Estudios de idealista.com.

"Cuatro años es el estándar que durante años se tomó como referencia en Estados Unidos y en España cuando estábamos en ocho o nueve veces". Bienvenido Subero, economista jefe de Gamin, un grupo de análisis del mercado inmobiliario, se muestra bastante más conservador. "Yo **no aconsejaría destinar más de tres años del salario**". Recomendaciones, todas ellas, que desoyeron miles de compradores en pleno *boom* y que, con los niveles de precios actuales y a nivel global, desaconsejan la compra y dejarían a buena parte de la población fuera del mercado residencial en propiedad.

La vivienda debería caer un 64% para volver a niveles de hace 15 años

"La relación del **precio de la vivienda adquirida con la renta bruta del hogar** es un 30% superior a la situación de equilibrio", calcula la consultora RR de Acuña y Asociados. El último informe inmobiliario de CatalunyaCaixa refleja precisamente esa falta de equilibrio. En 2012, para poder **comprar una vivienda** eran necesarios 4,5 años de la renta salarial de una familia cuyo sustentador principal tenía un nivel de estudios medio. Una cifra por debajo de los 6,1 años de 2007, pero muy superior a los 2,7 años de 1997-1999, niveles hacia los que, según Bienvenido Subero, deberíamos acercarnos de nuevo. Ello implicaría, según CatalunyaCaixa, que el precio de la vivienda nueva debería caer un 64,1% adicional. Como apunte, señalar que en Madrid, en 2006, en plena locura inmobiliaria y con los **precios de la vivienda con crecimientos anuales de dos dígitos**, la cifra llegó a superar los 8 años. Una auténtica locura, según los expertos consultados.

Cuadro 29. Número de años de salario neto familiar para la adquisición de una vivienda-tipo en España y las comunidades autónomas de Andalucía, Cataluña, Comunidad Valenciana y Comunidad de Madrid. 1995-2012
Años y desviación relativa respecto de la media 1997-99 en %

	Nivel de estudios España:			Nivel de estudios medio para:			
	Bajo	Medio	Alto	Andalucía	Cataluña	C.Valenciana	Madrid
A. Valores absolutos (número de años)							
1995	2,8	2,5	1,5	2,1	2,7	2,0	4,0
1996	2,8	2,5	1,6	2,0	2,7	2,0	3,9
1997	2,8	2,5	1,6	1,9	2,8	2,1	3,8
1998	3,0	2,7	1,7	2,1	3,1	2,3	3,9
1999	3,2	3,0	1,9	2,3	3,3	2,5	4,0
1997-1999	3,0	2,7	1,7	2,1	3,1	2,3	3,9
2000	3,5	3,2	2,0	2,6	3,6	2,9	4,3
2001	3,8	3,6	2,3	2,9	3,8	3,2	4,6
2002	4,1	3,9	2,5	3,4	4,1	3,6	5,2
2003	4,5	4,3	2,8	3,9	4,5	4,2	6,0
2004	5,2	4,9	3,3	4,6	5,3	4,9	6,7
2005	5,8	5,5	3,6	5,3	5,9	5,6	7,7
2006	6,3	6,0	3,9	5,8	6,3	6,1	8,4
2007	6,4	6,1	4,0	5,8	6,3	6,0	8,1
2008	6,4	6,2	4,0	5,8	6,0	6,2	7,5
2009	6,1	5,8	3,9	5,5	5,2	5,9	6,2
2010	5,9	5,6	3,8	5,4	5,0	5,5	6,2
2011	5,5	5,3	3,6	5,1	4,7	5,1	5,9
2012	4,7	4,5	3,1	4,4	4,0	4,3	4,9
B. Cambio relativo respecto 1997-1999 (%)							
2000	16,7	18,4	18,9	24,5	15,9	25,4	9,2
2001	26,7	31,0	32,4	40,8	24,8	39,0	18,9
2002	37,0	42,2	46,2	61,6	33,5	58,5	34,3
2003	51,4	58,0	65,0	87,0	47,3	81,7	53,2
2004	73,6	80,1	90,3	118,1	72,5	110,8	71,4
2005	93,2	100,2	111,6	151,5	90,0	144,9	96,3
2006	109,2	117,5	126,0	179,2	105,2	163,7	115,1
2007	112,8	122,1	132,6	177,3	104,9	159,7	107,3
2008	114,5	124,8	134,8	178,4	94,9	168,9	93,2
2009	101,9	110,8	125,8	163,6	68,6	154,7	59,2
2010	95,0	104,7	120,2	157,7	60,8	140,3	58,7
2011	83,9	94,1	112,2	145,7	51,7	122,1	50,7
2012	55,2	64,1	80,1	108,3	30,3	85,9	25,8

Fuente: estimación de CatalunyaCaixa a partir de datos del Ministerio de Fomento e INE.

Fuente: CatalunyaCaixa.

Tal y como puede apreciarse en el cuadro, estas cifras muestran diferencias muy significativas en función del **nivel de estudios y en función de la comunidad autónoma** donde se realiza la compra. Así, por ejemplo, para una familia cuyo principal sustentador poseía un nivel alto de estudios, en 2012 eran necesarios 3,1 años de salario neto para la adquisición de una vivienda, frente a los 4,7 años en el caso de

un nivel de estudios bajos. Asimismo, mientras que en Madrid la cifra se situaba en 4,9 años, en Cataluña, era de 4.

Esta podría ser, sin duda, la manera más sencilla de ver hasta qué punto los precios actuales de la vivienda se encuentran desviados respecto al que debería ser su punto de equilibrio. Pero no es la única. Existe otra regla básica para evitar que la compra más importante de nuestra vida se convierta en nuestra peor pesadilla. Consiste en no destinar más del 30% de los ingresos mensuales al pago de la **cuota de la hipoteca**.

La regla del 30%

“La caída de los tipos de interés que tuvo lugar en España entre 1995 y 1999, a pesar del aumento de los precios que comenzó en esos años, permitió que la **cuota hipotecaria sobre la renta salarial neta disponible** se redujera del 23,6% al 16,3% para un hogar cuyo sustentador principal tuviera estudios medios”, reza el informe de CatalunyaCaixa. Y añade que “el alza de los precios, a pesar de los **bajos tipos de interés** que predominaron hasta 2005, elevó el peso de esta cuota para los hogares cuya persona de referencia tenía estudios medios, que pasó, para el caso español, desde el 16,7% de media entre 1997-1999 al 38% de 2008, siendo el 47% en Madrid en 2007 y el 37,1% en Cataluña, y el 35,9% en Andalucía y el 38,2% en la Comunidad Valenciana en 2008”.

Hoy en día, esa media se sitúa en España en el 21,5% –cae al 14,8% para un nivel de estudios alto–, aunque en 2008 llegó a situarse en el 38%, llegando incluso al 47% en Madrid en 2007. “Hoy en día **no me endeudaría por más del 25% de mi sueldo a 30 años**”, recomienda Bienvenido Subero, que aconseja ‘tirar de la hoja de cálculo’ para **evitar sorpresas desagradables en el futuro** ante, por ejemplo, una importante subida de los tipos de interés.

Cuadro 32. Exclusión en la adquisición de vivienda¹ por comunidades autónomas. 1995-2011¹

Hogares con algún ocupado y excluidos en porcentaje sobre el total de hogares con ocupados

	1995	2000	2007	2012
Andalucía	54,2	32,4	73,1	49,7
Aragón	48,3	27,5	62,5	31,9
Asturias	66,5	42,3	63,2	38,0
Baleares	44,8	42,8	73,9	60,2
Canarias	51,6	41,7	69,4	44,7
Cantabria	60,3	32,3	68,8	30,8
Castilla y León	55,2	25,2	50,4	23,5
Castilla - La Mancha	44,3	18,9	55,9	25,5
Cataluña	56,3	34,4	67,6	37,8
Comunidad Valenciana	44,0	26,2	68,3	42,8
Extremadura	43,1	16,1	36,6	21,7
Galicia	50,8	23,8	52,9	28,5
Madrid	78,5	47,0	76,6	43,7
Murcia	40,1	21,3	68,0	44,4
Navarra	51,4	23,8	37,3	17,0
País Vasco	72,0	52,9	75,9	52,0
Rioja	46,3	17,1	53,0	23,5
España	56,4	33,6	66,9	40,2

1. Hogares con algún miembro ocupado, con edad del sustentador principal entre 16 y 64 años y con un peso de la cuota hipotecaria teórica sobre la renta salarial del hogar superior al 30% sobre el total de hogares con algún ocupado en porcentaje.

Fuente: CatalunyaCaixa a partir de datos del INE.

Considerando el 30% como el porcentaje máximo a partir del cual ningún hogar no debería hipotecarse, tenemos que en el año 2000, un 33,6% de las familias con algún miembro empleado estaba **excluido de la compra de una vivienda a unos niveles razonables de endeudamiento**, un porcentaje que se duplicó en 2007 (66,9%) para retroceder al 40% en 2012.

La **abrupta caída de precios** que ha tenido lugar desde 2008 –un 45% desde máximos, según Sociedad de Tasación–, la mejora de las condiciones de financiación y unos tipos de interés históricamente bajos han permitido la reducción de este porcentaje hasta los niveles actuales, ligeramente por encima del 20% y en línea con lo que aconsejan los expertos. No obstante, para volver a los niveles de 1997-1999, los precios medios que tenía la vivienda en 2012 deberían ajustarse aún un 22%.