

<http://www.idealista.com/news/archivo/2011/07/07/0335907-la-subida-de-tipos-otra-vuelta-de-tuerca-para-la-bajada-de-la>

idealista.com/news

la subida de tipos: otra vuelta de tuerca para la bajada de la vivienda y el alza de la morosidad

Jueves, 7 Julio, 2011 - 13:49

publicado por  pmartinez-almeida@idealista



De izq. a drcha: Juan Fernández-Aceytuno, Jaime Álvarez, Luis Rodríguez, Fernando Encinar y Miguel Córdoba

El **banco central europeo** (bce) ha vuelto a [subir los tipos de interés 25 puntos básicos](#), hasta el **1,50%**. aunque el aumento ya está **descontado por el euribor** a 12 meses (indicador de referencia para las hipotecas en España) al cotizar cerca del 2,2%, supone una **presión** adicional sobre los **precios de la vivienda** y la **morosidad** en España al producirse en un momento delicado para la economía doméstica.

Miguel Córdoba, profesor agregado de economía financiera de la **universidad ceu-san pablo** y director financiero de **kiluva group**, hace hincapié en que el euribor a 12 meses ya ha descontado la subida de los tipos de interés en el cortísimo plazo, con lo que este aumento de tipos “no tiene por qué afectar apenas al euribor”. el experto alega que lo normal es que los tipos de interés de la hipoteca estén “entre el 3% y el 4% a lo largo de toda la vida de préstamo”, por lo que el paso del bce sería uno más en el camino hacia una normalidad de tipos Córdoba asegura que los **precios de la vivienda siguen estando caros** y que “lo normal es que bajen en los próximos meses”, con lo que el consejo que da es de “**no comprar**”, porque “es toda una aventura y de mucho riesgo”. “que suban un cuarto de punto los tipos de interés es la variable que menos tiene que importarnos”, comenta. en caso de comprar una casa, Córdoba recomienda dejar todos los meses una cantidad de dinero aparte de la cuota hipotecaria para cubrir futuras subidas de tipos.

Juan Fernández-Aceytuno, director general de **sociedad de tasación**, vuelve a señalar que esta nueva subida del precio del dinero, “recogida por el euribor”, presiona los precios de la

vivienda a la baja. “**muy pocos compradores tienen capacidad de adquirir la vivienda al contado**, por lo que a cuota y plazo constante, los precios se verán afectados”. en su opinión, la subida de tipos también podría afectar a la morosidad hipotecaria que podría verse aumentada, “si bien este efecto tardaría bastante más tiempo en producirse, y con un impacto mucho menor que un aumento del paro, por ejemplo”

En esta misma línea se mantiene **Luis rodríguez**, de **r.r. de acuña & asociados**, que apunta que “en teoría el impacto de los tipos sobre los precios de la vivienda, debería de ser a la baja, dado que los niveles de renta son los mismos y el **esfuerzo financiero** requerido para la financiación de la vivienda **se incrementa**”.

Por su parte, **jaime álvarez**, director de la revista **pública subasta** y catedrático interino de economía financiera en la universidad **complutense**, pone de relieve la importancia de saber si la subida será continua o sólo coyuntural y el coste de oportunidad que supone para los bancos respecto al dinero invertido en sus inmuebles. “esto puede **limitar muchísimo más el crédito** al sector inmobiliario y, por ende, reducir la demanda y los precios de la vivienda”, añade por último, **fernando encinar**, jefe de estudios de **idealista.com**, señala que esta subida es una vuelta de tuerca más para dificultar el acceso al crédito hipotecario, que “ya estaba cerrándose aún más por la aprobación por parte del gobierno de la subida del sueldo inembargable de la semana pasada”. con este escenario, encinar prevé que a la vuelta del verano **conseguir una hipoteca puede ser “misión casi imposible”** y “los precios podrían tener un ajuste a la baja mucho más rápido y agudo”.