

Expansión inmobiliario

OPINIÓN: PROMOTORES Y CONSTRUCTORES AL SERVICIO DE HACIENDA Página 42

VUELVE LA AMENAZA DE SUBIDA DE TIPOS DE INTERÉS

Crece el endeudamiento

Crece el saldo gestionado por las entidades bancarias a ritmos superiores al 20%. Y crece el importe de las hipotecas que se piden al 40%, para compensar una subida de precios de vivienda que no parece detenerse. Ahora, la subida del 'euribor' abre nuevos interrogantes.

Y. DURÁN, Madrid

El fuerte encarecimiento del precio de la vivienda no detiene la actividad hipotecaria en España pero tampoco el incremento de la cantidad que los españoles piden a los bancos para formalizar la hipoteca. Durante el primer trimestre de 2004 el saldo hipotecario creció no sólo por encima de la subida de 2003, sino que ha registrado la tasa más alta desde 1996, según datos de la Asociación Hipotecaria Española (AHE). El saldo de crédito gestionado alcanza ya los 503.471 millones de euros, lo que supone un incremento neto interanual de 100.084 millones y una tasa de crecimiento del 24,8%, según los datos del informe.

El informe asegura que el incremento mensual del saldo hipotecario ha sido de 9.429 millones de euros, muy superior al de los meses de abril de cualquier año anterior a pesar de haber coincidido este año con las vacaciones de Semana Santa.

El crecimiento acumulado en el primer cuatrimestre ha sido de 35.594 millones de euros, 1.330 millones más que el acumulado en mayo de 2003, reforzando por tanto, la expectativa de que el primer semestre en conjunto tendrá una elevada tasa de crecimiento del crédito hipotecario.

Según el Instituto Nacional de Estadística, el importe de los créditos hipotecarios concedidos por las entidades fi-

Repercusiones que tendría una subida del tipo de interés

Tipo de interés (%)	Valor del término de amortización capital. Cuota anual/deuda	Variación porcentual de la cuota de amortiz.	Reducción en el salario disponible después del pago de la cuota respecto al salario inicial	
			en base a un 30% de esfuerzo financiero	en base a un 40% de esfuerzo financiero
3,00	0,0619	0,00	0,00	0,00
3,25	0,0634	2,41	-1,03	-1,60
3,50	0,0649	4,84	-2,07	-3,23
3,75	0,0664	7,30	-3,13	-4,87
4,00	0,680	9,79	-4,20	-6,53
4,25	0,0695	12,31	-5,27	-8,20
4,50	0,0711	14,85	-6,36	-9,90
4,75	0,0727	17,41	-7,46	-11,61
5,00	0,0743	20,00	-8,57	-13,34

Plazo medio de la hipoteca, 22 años. 12 pagos mensuales en cada año.

Fuente: Anuario Estadístico de Rodríguez de Acaña y Asociados

nancieras en los tres primeros meses del año fue de 48.055,47 millones de euros, cifra que representa un crecimiento del 41,3 por ciento en relación al primer trimestre del 2003. Entre enero y marzo pasados se hipotecaron en España 406.945 fincas, el 16,9 por ciento más que en el mismo periodo del ejercicio anterior.

Los datos referidos al mes de marzo indican que el número de fincas sobre las que se constituyó una hipoteca fue de 143.020, el 23,63% más que un año antes, pero el importe de los créditos solicitados con ese fin creció el 48,38%. Y es que, según el último número de la revista de BBVA, Situación Inmobiliaria, "al crecer los ratios de accesibilidad a la vivienda muy por encima de los aumentos salariales, han impedido que los descensos de tipos de interés de 2003 y los primeros

El crédito a promotores crece el doble

	Millones de euros	Tasa interanual
Saldo gestionado	467.877	24,1
Familias	312.916	22,8
Promoción	77.896	42,0
Resto	77.064	24,4
Disposiciones brutas	154.797	34,0
Incremento neto	90.864	40,0
Número de hipotecas	1.266.206	17,6

Tasa interanual del crédito gestionado de abril de 2003 a abril de 2004. Fuente: AHE

meses de 2004 condujeran a un descenso del esfuerzo financiero para acceder a una vivienda. Según la citada revista, en los meses de 2004 se observa que el esfuerzo para acceder a una vivienda es el mismo que en 1996, cuando los precios de las viviendas eran algo menos de la mitad de los actuales y los tipos de interés superaban el 10%, "siendo excepcionales los

créditos con plazos de amortización superiores a quince años".

Críticas

Este incremento del endeudamiento hipotecario tiene lugar justo cuando se ha producido la primera subida en los tres últimos años de los tipos hipotecarios, que se han situado en el 2,297%, por lo que la organización de consumo-

Hipotecas constituidas desde 1995

En miles.

1995	530,7
1996	652,3
1997	817,8
1998	921,4
1999	938,7
2000	931,0
2001	1.022,3
2002	1.076,6
2003	1.266,2

FUENTE: ahe.es

EXPANSIÓN

Viviendas iniciadas España

	Total España n.º	Grandes ciudades n.º	Ciudades/total (%)	Costa turística n.º	Costa/total (%)
1998	463.099	57.728	12,5	222.375	48,0
1999	558.260	58.419	10,5	288.725	51,7
2000	594.820	58.060	8,9	306.677	51,6
2001	561.186	59.958	10,7	288.466	51,4
2002	575.546	62.748	10,9	292.843	50,9
2003	690.207	64.814	9,4	360.862	52,3
2004	585.000	53.000	9,1	325.000	55,6

(*) Barcelona, Valencia, Málaga. Costa: mediterránea, Canarias, Cádiz, Huelva. Grandes ciudades: Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Zaragoza y Málaga. Fuente: Colegio de Aparejadores y BBVA

res CECU ha hecho un llamamiento a las familias y a los organismos estatales para controlar el excesivo endeudamiento de las familias españolas.

Según esta organización el endeudamiento ha registrado un crecimiento de más del 19% entre los meses de marzo de 2003 y 2004, niveles máximos que "hacen presagiar una situación bastante preocu-

pante" para los bolsillos de los ciudadanos, asegura.

La organización critica que los precios de la vivienda siguen creciendo a un ritmo vertiginoso y que la incidencia es mayor si se tiene en cuenta que el principal gasto fijo mensual de la mayoría de familias españolas es la compra de la vivienda.

Pág. 21 Subida del euribor

EN EL ÚLTIMO AÑO HEMOS ASESORADO OPERACIONES DE INVERSIÓN POR UN VALOR SUPERIOR A 750 MILLONES DE EUROS.

EN ASESORAMIENTO A INVERSORES, NADIE LLEGA DONDE LLEGA AGUIRRE NEWMAN.

Gracias a la confianza que nuestros clientes depositan en nuestra compañía, Aguirre Newman ha alcanzado una cifra de negocio histórica. Un dato que reafirma nuestro liderazgo en consultoría, gestión y proyectos inmobiliarios.

INTELIGENCIA INMOBILIARIA
 www.aguirrenewman.com

AGUIRRE
 NEWMAN

MADRID - BARCELONA - LISBOA - MARBELLA