

Sin el crédito de los bancos, la venta de viviendas no se recuperará

20/11/2010 - 08:09

- CRISTINA VALLEJO

Sin el crédito de los bancos, la venta de viviendas no se recuperará

Ya no son sólo los promotores. También los agentes de la propiedad inmobiliaria se quejan de la sequía de crédito que asola el "ladrillo" español. Un informe elaborado por el consejo general de los colegios de los agentes inmobiliarios, los API's, desvela que la banca niega el 70 por ciento de las hipotecas que se solicitan. El porcentaje llega hasta el 83 por ciento en el caso de la Comunidad [Valencia](#) y roza el 80 por ciento en Murcia y Alicante, mientras que en La Rioja y en Navarra el número de hipotecas rechazadas se reduce hasta el 50 por ciento.

Conclusión: de media, se echan atrás dos de cada tres créditos hipotecarios que se solicitan. En el año 2007, sólo una de cada tres hipotecas se denegaba.

El último Informe de Estabilidad Financiera del Banco de España daba alguna clave de por qué no fluye el crédito. La primera es obvia: **las familias han visto cómo se deteriora su calidad crediticia** porque hay muchos riesgos de pérdida de empleo, por ejemplo. De ahí que los bancos se hayan puesto mucho más exquisitos. Además, aunque Grecia o Irlanda pillen muy lejos, sus respectivas crisis de deuda, en primavera, la primera, y en las últimas semanas, la segunda, endurecen las condiciones de financiación de todas las entidades, especialmente las de países periféricos, como España. Además, como dice Carmen Muñoz, de Fitch, bancos y cajas españoles son extremadamente dependientes de la liquidez extranjera para conceder préstamos. Y, dado que las tensiones sobre las deudas públicas periféricas van a estar sobre la mesa durante muchos meses, lo más probable es que, como dice el Banco de España, las tasas de variación del crédito sigan siendo negativas a corto plazo.

Además, como afirma Fernando Rodríguez de Acuña, presidente de RR Acuña & Asociados, **la nueva normativa de provisiones para las entidades merma su beneficio, lo que provoca que aumenten las garantías que exigen para conceder un crédito.** De hecho, el Banco de España recomienda a las entidades que, dado que caen los márgenes de intereses, deberían esforzarse por repercutir a los préstamos el incremento de sus costes de financiación. ¿Qué significa esto? **Simplemente: subidas de tipos. Se endurece, pues, el acceso a la financiación bancaria.** Un flaco favor a la vivienda.

La mayor exigencia de los bancos a sus clientes se refleja en otro dato: **el valor del préstamo sobre el total de la tasación es de un 62 por ciento. Una cifra muy conservadora.** Por debajo del ya razonable 80 por ciento. "Este escenario se traducirá en una contracción del crédito y en un incremento de los tipos de interés. Todo ello determinará una disminución de la demanda para aquellas viviendas que no procedan de las propias instituciones de crédito", aseguran desde Acuña. De hecho, éste es uno de los argumentos que esgrime esta casa de análisis para afirmar que los precios caerán un 20 por ciento más de aquí al año 2015. A este fenómeno se une otro: "Cajas y bancos tendrán muchas dificultades para cobrar los intereses y el principal de los préstamos concedidos a las empresas inmobiliarias, por lo que siguen viéndose obligadas a refinanciar", según Rodríguez de Acuña. Ello también detrae recursos para la financiación de la adquisición de viviendas.

Extender vencimientos

Por tanto, **el fenómeno no es una mera sensación de los agentes inmobiliarios**. Los gráficos sobre estas líneas hacen pensar que el crédito sigue sin fluir. De esta manera, es muy difícil que la vivienda se recupere. El organismo que dirige Miguel Ángel Fernández Ordóñez quiere que esta situación mejore y aconseja a bancos y cajas que alarguen los plazos de sus vencimientos lo más posible. Así, tendrían más margen para prestar.

Aunque, según la última estadística registral inmobiliaria, correspondiente al tercer trimestre, el número de compraventas aumentó un 12,88 por ciento en términos intertrimestrales. Y el endeudamiento hipotecario por vivienda también ha contado con un ligero repunte.