

La subida de las hipotecas

Dos años de sustos

Una de cada cuatro familias tiene una hipoteca. La subida de los últimos 23 meses afecta más a los que se han endeudado más tarde

L. DONCEL, Madrid
 “El problema no está en el aumento de los tipos de interés, sino en los precios desorbitados de la vivienda”. Es la opinión de Enrique García, portavoz de la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU), que apunta a los que han firmado sus hipotecas a partir de 2005 como los más afectados por el imparable ascenso del Euríbor de los últimos 23 meses. Y son los más afectados porque además de comprar a precios muy altos han visto subir como la espuma lo que pagan cada mes por su piso.

Sumando los dos problemas a los que se refiere García, el resultado es que las familias españolas se encuentran en una situación límite de endeudamiento, que en el último año alcanzó el 115% de su renta disponible, según un estudio de Caixa Catalunya hecho público esta semana.

Al colocarse en el 4,666%, el Euríbor se acerca a los niveles más altos alcanzados por el índice al que se referencia la mayor parte de hipotecas variables, casi el 98% de las que se firmaron el pasado mes de mayo, el último del que tiene datos el Instituto Nacional de Estadística.

Los que tengan que actualizar este mes el préstamo por vivienda —y suponiendo que están en la media: unos 150.000 euros a pagar en 25 años— se encontrarán con

una factura unos 90 euros superior a la del año pasado. Un total de 90 euros que se convierten en 1.080 anuales, lo que supone según la OCU, un “golpe a las familias”, que están llegando a una situación límite. Este “golpe” al que se refiere García impacta de lleno en uno de cada cuatro hogares, que son los que, según la última

encuesta de presupuestos familiares, está todavía pagando la deuda por su vivienda.

Además, la subida del Euríbor no sólo afecta a la hipoteca por la vivienda, sino que también encarece las letras del coche y toda la financiación externa en general.

Y en el horizonte asoma un nubarrón en forma de tasa de impagos. Aunque el porcentaje de morosos es de tan sólo el 0,46%, la tendencia de los dos últimos años es claramente al alza. El catedrático de la Universidad Pompeu Fabra José García-Montalvo afirma que las tasas actuales “no significan nada”. “Este porcentaje habrá que mirarlo en unos años, cuando toda la gente que está haciendo esfuerzos por pagar las letras no pueda más”, opina.

Para concluir, García-Montalvo, pone en duda una afirmación muy extendida en estos días de crisis financiera: aquella que dice que en España no existen las hipotecas de alto riesgo o *subprime* que en EE UU desencadenaron las tormentas financieras de agosto. “Las entidades españolas han concedido préstamos que en EE UU se habrían calificado de *subprime*, pero que aquí no han recibido ese nombre simplemente porque no existe la categoría. No veo muchas salidas a esta situación si los tipos de interés siguen subiendo”, concluye, pesimista.

UN PAÍS ENDEUDADO

- Los españoles deben a las entidades de crédito 540.000 millones de euros por compra de vivienda, más de la mitad de toda la riqueza nacional
- La hipoteca media para adquirir un piso ascendía el pasado mes de mayo a 150.000 euros, un 7,6% más que un año antes
- La cuota mensual por un préstamo medio a 25 años fue en agosto de 896 euros, 91 más de lo que se pagaba un año antes

L. D., Madrid
 El último paso, cuando la hipoteca ahoga hasta límites insostenibles, es deshacerse del piso que tantos quebraderos de cabeza ha dado. Es lo que intentan hacer desde hace meses Antonio Flores y su mujer Lilian Almeida. Sin éxito. Porque la subida del Euríbor no sólo afecta a los que ya están endeudados, sino que retrasa a futuros compradores que no quieren verse haciendo frente a cuotas imposibles de pagar. Así, a algunos como a Antonio y Lilian, el fin del *boom* inmobiliario les golpea por todas partes.

Hace dos años y medio que este matrimonio de ecuatorianos se compró un piso de tres habitaciones en Colmenar Viejo (Madrid) por 160.000 euros. Antes de adquirirlo, vivían de alquiler en ese mismo apartamento. Pero al convertirse en propietarios cambiaron un alquiler sorprendentemente barato, de 280 euros, por una letra de 630 euros.

Pero esa letra, con las sucesivas subidas del Euríbor, ha llegado hasta los 990 euros al mes. Demasiado para Antonio, que cobra poco más de 1.100 euros.

“Cuando el dueño del piso nos dijo que teníamos que dejarlo porque quería venderlo, busqué otros alquileres, pero todos

rondaban los 550 euros. Cuando la firmamos, la hipoteca era sólo un poco más cara. Pensamos que por ese poco nos compensaba ser los dueños. No me podía imagi-

nar que todo iba a subir tanto”, cuenta Antonio en una pausa de su trabajo en la construcción. “Si lo llego a saber, seguiría de alquiler sin dudar”, añade.

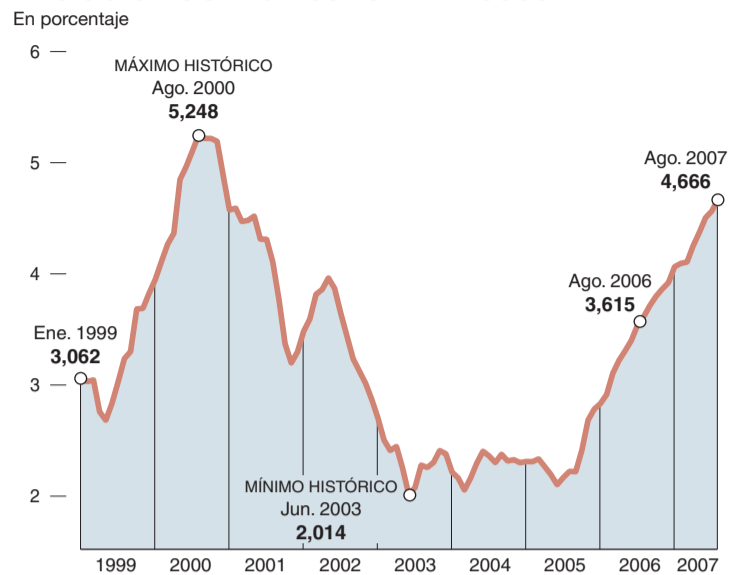


Antonio Flores y Lilian Almeida, en su piso de Colmenar Viejo (Madrid) con su hijo. / JULY MARTÍN

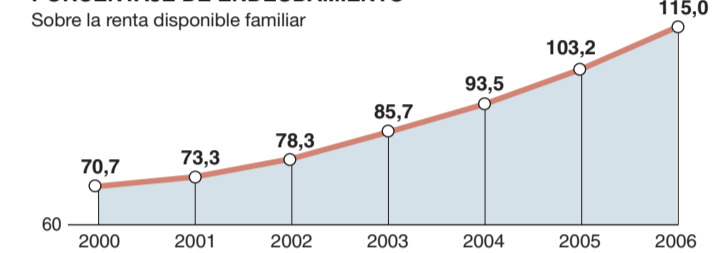
“Si lo llego a saber seguiría de alquiler”

El aumento del Euríbor perjudica por partida doble a los obligados a vender su piso por no poder afrontar las cuotas

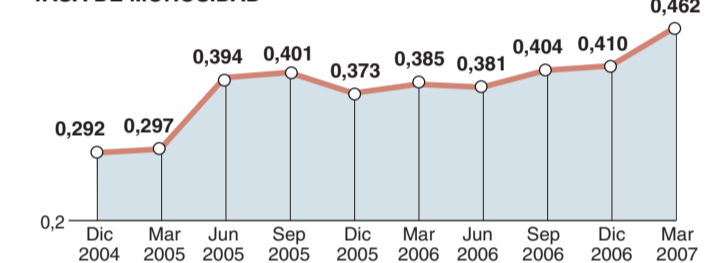
Evolución del Euríbor a 12 meses



■ PORCENTAJE DE ENDEUDAMIENTO



■ TASA DE MOROSIDAD



Fuente: Asociación Hipotecaria Española, Caixa Catalunya.

EL PAÍS

Al ver que la situación era imposible, decidieron hacer una reforma para vender el piso en mejores condiciones. Las obras añaden más gastos y otra letra de 500 euros a pagar en los próximos 10 años. Resultado: Lilian, que padece lumbago, tiene que empezar a trabajar limpiando casas; el piso de Colmenar, por el que al principio pedían 270.000 euros, no consiguen colocarlo ni por 190.000, que es lo que les costó con la reforma... Y una sensación de indefensión total.

El encarecimiento de las hipotecas es uno de los factores que explican el fin de la era dorada del ladrillo vivida en España durante los últimos años, que se cimentó en unos tipos de interés en mínimos históricos. Eso hizo que para muchos pagar una hipoteca fuese sólo un poco más caro que un alquiler, sobre todo en las zonas con arrendamientos más caros. Muchos se decidieron a intentar soportar ese esfuerzo económico, que ahora se está convirtiendo en una tortura para familias como la de Lilian y Antonio.

La desaceleración de los precios se está haciendo cada vez más evidente. El informe que el portal inmobiliario facilisimo.com realiza sobre más de 100.000 viviendas ha registrado durante el

verano un descenso del 0,44% en el precio de la vivienda usada. Mínimo, pero descenso al fin y al cabo.

Es este contexto el que ha cogido con el pie cambiado a los que ahora intentan deshacerse de una hipoteca por las nubes. Un contexto en el que, según una agencia inmobiliaria, ahora se tarda cuatro meses en vender una casa, frente a los menos de tres que se necesitaban en 2005.

Un contexto en el que, según dijo la ministra Carme Chacón

Pasó de pagar 280 euros por un arrendamiento barato a una letra de 630, que son ya 990

esta semana, los datos todavía no oficiales muestran que los precios de la vivienda se han relajado este trimestre, con una subida en torno al 4% o 5%.

Antonio lo confirma: “La gente viene a ver el piso, dice que les gusta mucho, pero que no saben si podrán pagarlo; muchos dicen que necesitarían un préstamo a 25 años, pero que ya son mayores para que el banco se lo dé”.

Y es este contexto en el que están inmersos Antonio y Lilian, que acaban de tener un hijo. A pesar de que ya son tres en la familia, están pensando en alquilar el piso que tanto les cuesta pagar e irse a una habitación. “Mi mujer no quiere porque dice que es justo ahora, cuando nuestro hijo va cumplir siete meses, cuando ya necesita un espacio propio. Pero la verdad es que yo no veo otra solución”.