



# Los expertos ven idóneo que baje a 4 años frente a los 7,6 que alcanzó en el boom

## Las familias necesitan ahora 6,5 años de salario para comprar casa

El ajuste experimentado por los precios de la vivienda del 15,4% desde máximos ha provocado que por fin haya comenzado a disminuir el esfuerzo que deben realizar las familias para pagar su casa. Frente a los 7,6 años de renta que eran necesarios en 2007, ahora los hogares deben destinar 6,5 años. Lo idóneo, según los expertos, es que esa ratio baje a cuatro años.

RAQUEL D. GUIJARRO Madrid

La accesibilidad a la vivienda, o dicho de un modo más sencillo, lo que cuesta comprar casa, puede medirse de varias formas. El Banco de España reconoce como válidas dos. La primera es una ratio que compara el precio de la vivienda con la renta bruta disponible de los hogares (normalmente compuesta por dos salarios). Antes de que se iniciara el pasado boom inmobiliario, esa ratio era de apenas cuatro años de renta del hogar, mientras que en 2007 alcanzó el máximo, de 7,6 años. Durante el primer trimestre de este año (último dato disponible) se ha situado en 6,5.

Otra forma de medir el grado de dificultad de las familias para adquirir un piso es calcular qué porcentaje de los ingresos del hogar deben ser destinados cada mes al pago de la cuota hipotecaria. En la

actualidad la media es el 27,3% con deducciones fiscales, cuando en los coletazos del boom superó el 41%.

Una y otra fórmula tienen ventajas e inconvenientes. Los detractores de la primera advierten que no tiene en cuenta las condiciones de financiación que existen en cada momento, ya que se limita a dividir el precio de la vivienda entre la renta anual del hogar. "Por más bajo que sea el resultado de esa operación aritmética, si el grifo del crédito se encuentra cerrado como ahora, un número bajo de años no reflejará correctamente las dificultades que persisten para comprar casa", explica un analista del mercado.

Y quienes sí son partidarios de que la accesibilidad se mida con esa ratio advierten. "Ojo, con el porcentaje de qué es lo que paga cada hogar al mes de hipoteca. Esa cifra sí tiene en cuenta los tipos que rigen en cada momento, pero algo que no mide, por ejemplo, es el esfuerzo que supone el pago de la entrada", señalan desde el servicio de estudios de un bufete de abogados.

### Nivel previo al boom

Sea como sea, lo más destacable es que el número de años necesarios para adquirir piso ha empezado a bajar de forma cada vez más acusada. Formó cuatro años completos en descender de los siete anualidades de salario y ahora ya se sitúa en 6,5 años. ¿Refleja esta disminución lo que está pasando en el mercado? En opinión del consejero delegado de Foro Consultores, Luis Corral,

### Esfuerzo de las familias para comprar casa



Fuente: Banco de España

Cinco Días



Carteles de viviendas en venta en una inmobiliaria. BLOOMBERG

"en aquellos sitios en los que están actuando las entidades financieras, hay mercado y, por tanto, buena parte del ajuste ya se ha producido y el suelo de la caída de precios se ha alcanzado. Lo que ocurre es que las medias nacionales aún tardarán en reflejarlo más claramente. Que esa ratio va a seguir bajando es claro, más difícil es predecir hasta cuánto

den ahora por 80.000 o 90.000. Hay familias con su piso pagado que ven en estos precios una oportunidad", señalan desde Foro Consultores.

## El caso español, más parecido al británico que al de EE UU

Salvando la máxima de que las comparaciones son odiosas, España ha mantenido desde finales de los noventa un comportamiento en materia de precios inmobiliarios muy similar al de Reino Unido o EE UU. En los tres países se produjo un boom muy significativo, con revalorizaciones anuales en España

que superaron el 17% de promedio y rebasaron el 20% en EE UU, y Reino Unido. ¿Qué pasó en esos dos países con la accesibilidad?

En Reino Unido, cuyas series estadísticas se remontan como en España y EE UU a 1995, el número de años necesarios para comprar una casa se mantuvo estable en 3,2

hasta el boom, cuando no llegó a sobrepasar los seis. Ahora, ha retornado a algo más de tres anualidades. Así, llegó a repuntar casi al doble, tal y como ha pasado en España. En EE UU, en cambio, se ha mantenido casi siempre en los cuatro ejercicios menos en el boom, cuando superó ligeramente los 5 años.

## Hacia la recuperación en el mercado de la vivienda turística

Nadie duda del carácter local que tiene el mercado inmobiliario. De ahí que cada vez sean más las voces que ante las estadísticas nacionales adviertan: "en algunos sitios las cifras aún no reflejan lo que de verdad ha caído el precio", afirma Julio Gil, codirector del máster Inmobiliario de la UNED. Es más, en al-

gunos enclaves los precios comienzan a subir porque las casas se habían abaratado tanto que vuelven a registrarse compraventas.

"Las transacciones se están animando en poblaciones donde ya han bajado mucho los precios como Torrevieja (Alicante). Casas que antes costaban 200.000 euros se ven-

den ahora por 80.000 o 90.000. Hay familias con su piso pagado que ven en estos precios una oportunidad", señalan desde Foro Consultores.

Incluso el portal inmobiliario Fotocasa oferta sus viviendas vacacionales en inglés y alemán, pensando en el potencial comprador extranjero.

## Paro y flujo de crédito dificultan el acceso

Para quienes se encuentran en paro o han recibido ya uno o varios *no* por respuesta de los bancos a la solicitud de una hipoteca hablar de accesibilidad a la vivienda suena casi a ciencia ficción. Es lo que ocurre a veces con las estadísticas, que no terminan de reflejar lo que sucede en el mercado. El número de años de salario necesarios para pagar la casa no tiene en cuenta la financiación y el porcentaje de renta dedicado a pagar la cuota mensual, solo mide lo que ocurre con los créditos nuevos concedidos.

Por ello, además de conocer ambas variables, las claves son, por un lado, tener trabajo, saber cómo evoluciona el euríbor, el indicador al que están referenciadas la mayoría de las hipotecas en España, e informarse acerca de cuáles son los nuevos criterios que más valoran las entidades al prestar dinero.

### MENOS CAPITAL Y PLAZO

Las últimas cifras sobre actividad hipotecaria publicadas por el INE demuestran cómo están cambiando estos créditos. Cada vez se conceden menos (el descenso en marzo fue del 20,6%), por un menor importe, un 3,8% inferior, y a plazos más cortos, de no más de 22 años.

El euríbor descendió el viernes 15 milésimas y cerró en el 2,135%, con lo que la media mensual quedó establecida en el 2,148%, en concreto 0,8 puntos más que hace un año. Para una hipoteca de 150.000 euros a 25 años y un diferencial de euríbor más un 0,8%, la letra mensual se incrementará 68 euros, con lo que el encarecimiento anual será de 816 euros. Los expertos apuestan por que este indicador termine el año entre el 2,25% y el 3%, dependiendo de lo que encarezca el precio del dinero del BCE. En cuanto a los bancos, estos se han vuelto tan estrictos que solo conceden más del 80% del valor de tasación del inmueble si se trata de una casa de su cartera de activos. Conviene, por tanto, acudir con más ahorro previo.