



El esfuerzo para comprar una casa avanza hacia niveles de la 'burbuja'

El acceso a la vivienda se endurece por el alza de los precios y la moderación de los salarios

Los hogares destinana una medida de 7,1 años de renta bruta anual para adquirir un inmueble

Silvia Zancajo MADRID.

Mientras que el mercado de la vivienda se recupera a buen ritmo, con precios al alza, el mercado laboral continúa arrastrando una elevada temporalidad con salarios congelados o la baja. Un desequilibrio que eleva el esfuerzo inmobiliario de las familias de forma progresiva hasta datos más cercanos a los años de la burbuja que a las cifras consideradas como saludables por el consenso de analistas.

Los datos del Banco de España indican que el precio medio de la vivienda absorbía en el tercer trimestre de 2017 hasta 7,1 años de la renta bruta media en los hogares españoles. Se trata del dato más alto desde finales de 2011, cuando era de 7,4 años, y refleja una considerable escalada desde los mínimos alcanzados a mediados de 2013, cuando el mercado inmobiliario tocó fondo y se situó en 6,3 años. De momento

El dato está por debajo de los 9 años de 2007, pero supera la media de 4,5 años recomendada

este esfuerzo sigue siendo inferior al máximo registrado en la serie histórica: nueve años de media en junio de 2007, pero a su vez está muy lejos de los niveles considerados saludables, y que se sitúan en el entorno de cuatro a cinco años de renta bruta media de los hogares españoles, según expertos consultados.

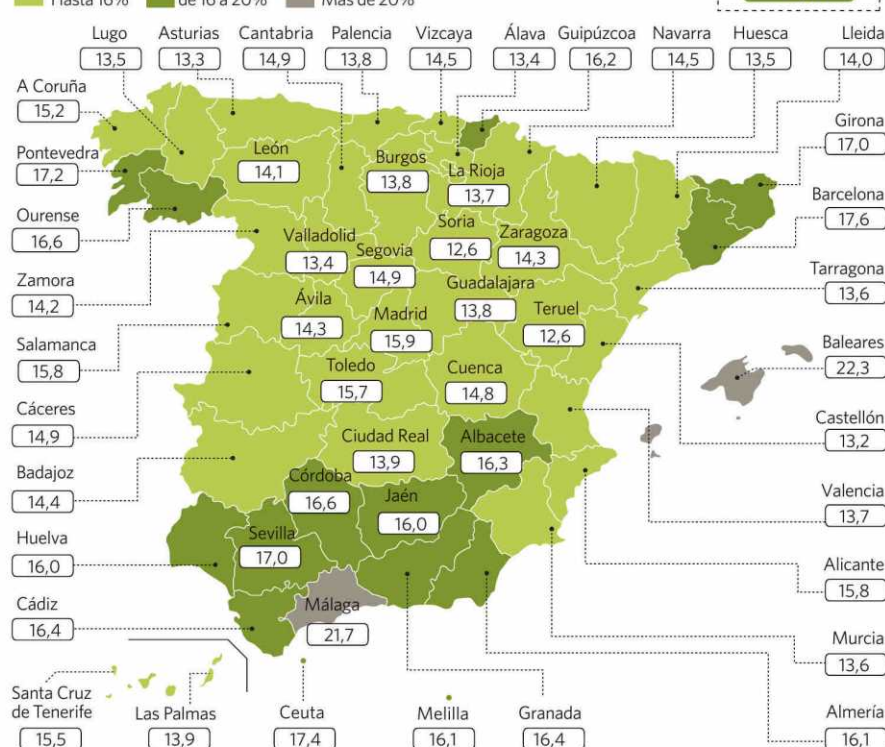
Un desajuste a vigilar

“El indicador crece porque los salarios no suben y los precios de las casas sí”, resume el catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra, José García Montalvo. En concreto, la última estadística del INE informa de que los precios de la vivienda crecieron un 6,7 por ciento de media en el tercer trimestre de 2017, último dato disponible, mientras que el salario medio subió un 1,43 por ciento en 2017. La estadística de esfuerzo de compra recoge el total de ingresos en una unidad familiar, por lo que en algunos casos implica varios sueldos o prestaciones. Sin embargo, también hay que tener en cuenta que muchas familias tienen uno o varios miem-

El acceso económico a la vivienda se endurece

Porcentaje de ingresos familiares para el primer año de hipoteca

■ Hasta 16% ■ de 16 a 20% ■ Más de 20%



grandes capitales, como Madrid (23,8 por ciento) o Barcelona (25,8 por ciento). La media, sin embargo, ronda al 17 por ciento.

No obstante, la prudencia recomienda vigilar de cerca este indicador. “Si el esfuerzo continuara aumentando sería un problema”, según García Montalvo.

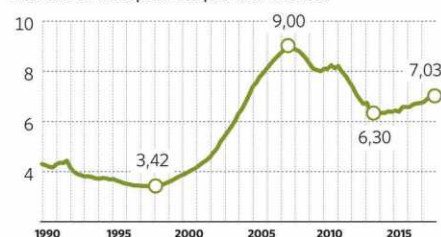
Tímida recuperación salarial

Tras años de crisis, la recuperación se está empezando a trasladar a los sueldos, pero esa mejora salarial no es generalizada. Esto implica que el acceso a la vivienda sigue suponiendo un esfuerzo excesivo para algunos hogares y especialmente para determinantes colectivos, como los menores de 35 años y los empleados temporales, que supone el 26,7 por ciento del total, casi cinco puntos más que en 2013.

Unas circunstancias que apuntan directamente a una de las grandes barreras de entrada en merca-

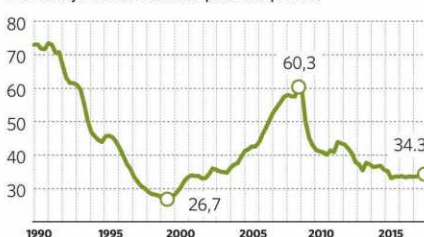
Los sueldos más bajos se redirigen al alquiler, sobrecalentado en algunas zonas

Esfuerzo en años para comprar una vivienda



Fuente: Tinsa y Banco de España.

Porcentaje sueldo mensual para la hipoteca



elEconomista

bros en paro. De hecho, una de las sombras que deja la última EPA afecta al número de hogares con todos sus miembros en paro. Aumentaron en 16.700 en el último trimestre de 2017, hasta un total de 1.210.500. El ejercicio se saldó con más familias con todos sus miembros en paro y también con menos en las que todos sus activos estuvieran ocupados.

“Los precios están subiendo de forma dispar en el territorio, pero los salarios no están creciendo en la misma proporción, explica el

director de estudios de Pisos.com, Ferran Font.

El mayor esfuerzo requerido para adquirir una vivienda –medido en años de ingresos brutos anuales de los hogares necesarios para pagar una vivienda– refleja un desacoplamiento entre los precios de la vivienda y el poder adquisitivo de los ciudadanos.

“Pensamos que se trata de un ajuste temporal, que puede deberse, por un lado, a que algunas expectativas han adelantado y han acelerado la subida de precios, mientras que el

denominador la renta de las familias –viene con retraso–, apunta el economista García Montalvo.

En esa misma línea, el director de Estudios y Estadística de Tinsa, Jorge Ripoll, afirma que “el esfuerzo de compra no está en niveles alarmante, ni siquiera acercándose a ellos”.

En el caso de la estadística de Tinsa, la que atiende al porcentaje sobre la renta bruta familiar para una hipoteca media, ese nivel de alarma lo sitúan por encima del 25 por ciento, cifra que ya rondan las

do: la concesión de hipotecas. Como recuerda García Montalvo, hace no tanto la banca concedía créditos a empleados temporales. Hoy, ese perfil de ocupados, que suelen ser además los que soportan los salarios más bajos, se ven forzosamente redirigidos al mercado del alquiler.

Y es aquí donde encontramos otra anomalía del mercado: la dificultad para acceder al crédito entre los más jóvenes ha creado “una generación con pocas opciones que se ven forzadas al alquiler, lo que empuja al alza este mercado”, cuenta Ferran Font. Un fenómeno especialmente acusado en algunas zonas –centro de grandes ciudades o zonas de costa– donde los menores de 35 años tienen que destinar hasta un 65 por ciento de sus ingresos a pagar la renta, según los cálculos realizados por Pisos.com.

Ripoll destaca que en estas zonas hay que tener en cuenta la influencia de los inversores, que adquieren vivienda para ponerla en alquiler, lo que recalienta los precios de las casas.