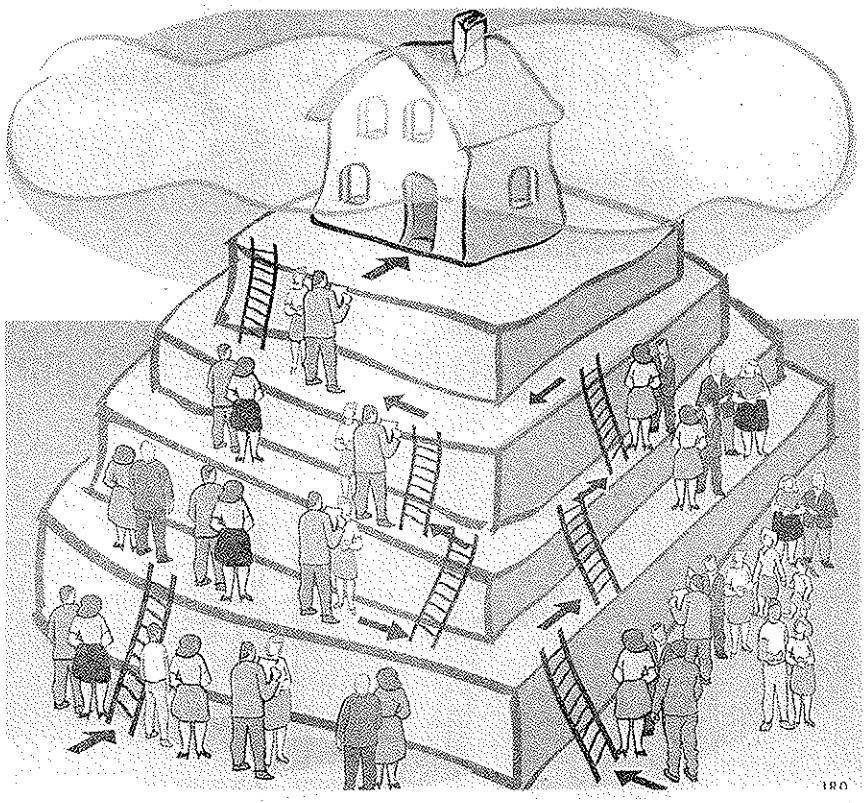
GESTIÓN INMOBILIARIA

ÓSCAR FERNÁNDEZ LEON
LEÓN & OLARTE FIRMA DE ABOGADOS



EL MERCADO HIPOTECARIO EN EL 2003/2004: RESUMEN DE LOS ASPECTOS MÁS IMPORTANTES

COMO ya viene siendo habitual y coincidiendo con el fin del año, numerosos medios de comunicación se hacen eco de la información contenida en diversos informes económicos emitidos por entidades públicas, entidades financieras y expertos del sector. Tras examinar éstos análisis, hemos decidido extractar diversos aspectos cuyo conocimiento resultará interesante a todas aquellas personas que de una forma general se encuentran vinculadas al sector inmobiliario y que, de forma específica, están afectados o interesados en la problemática del mercado hipotecario.

1) Incremento de la concesión de créditos hipotecarios: Frente a un entorno que anunciaba una clara ralentización del mercado hipotecario, durante el año 2003 se ha producido una aceleración de la concesión de prestamos destinados a la adquisición de la vivienda. El último boletín económico del Banco de España señala que hasta octubre de 2003 se ha detectado un incremento interanual de la financiación a los hogares de un 16,8% (el porcentaje más alto del año), dato éste que coincide con el hecho de que el ritmo de crecimiento mensual de los créditos hipotecarios (que comenzó en un 20% a principios de año) ha alcanzado en los últimos meses cifras porcentuales en torno al 23%.

2) Causas del incremento de la concesión de créditos hipotecarios: La favorable situación económica. Unos tipos de interés históricamente bajos que conducen al bajo coste de la financiación de la vivienda. La existencia de una evolución demográfica que favorece la creación de nuevos hogares. Las fuertes subidas de los precios de los inmuebles (desde 1997, fecha de comienzo del ciclo expansivo, los precios de pisos nuevos han crecido más de un 60%) que, paradójicamente, han favorecido la demanda de inmuebles, tanto por razones de inversión (comprar un inmueble constituye una inversión asegurada frente a los mercados financieros) como por cuestiones económico-sociológicas basadas en la necesidad de adquirir la vivienda antes de que los precios continúen subiendo hasta cotas inalcanzables.

3) Las entidades financieras y el mercado hipotecario: Tanto los bancos como las cajas, estas últimas en menor medida, han iniciado una feroz carrera por conseguir cuota en el mercado hipotecario. Actualmente, las hipotecas suponen un 55% de las carteras crediticias de cajas y bancos, si bien se observa una clara apuesta sobre el sector inmobiliario que se ha materializado en un incremento de la financiación de operaciones realizadas por promotores inmobiliarios frente a las realizadas ante consumidores particulares.

4) Situación del crédito hipotecario para el 2004: Para este ejercicio (partir de mediados de año) se prevé una ralentización del mercado, y concretamente en el crecimiento de los créditos hipotecarios que alcanzarán entre un 15% y el 18% de media. El aumento de los tipos de interés hipotecarios, según el Ministro de Economía, podría situarse en torno al medio punto a finales de año y principios de 2005. No obstante, parece que existe practica unanimidad en considerar que la subida de tipos prevista no producirá, en general, un incremento en la morosidad.

5) Endurecimiento en las condiciones de concesión de créditos: Si bien desde el punto de vista del riesgo crediticio la situación del sistema financiero español es excelente (en sus mínimos históricos) las entidades financieras, ante la previsible subida de los tipos de interés, están endureciendo el análisis de los riesgos y las condiciones de concesión del crédito hipotecario, lo que se ha reflejado en un aumento de las garantías requeridas, es decir, en un endurecimiento de la relación entre principal del crédito y el valor de las garantías exigidas.

6) Moderación de los precios: La moderación de los precios de las viviendas iniciada en el 2003 continuará su evolución en 2004. Así, frente a un aumento de los precios de la vivienda residencial en 2003 del 17%, se prevé una ralentización que se materializará entre un 6% y un 10%.

7) Moderación de la demanda de viviendas: El aumento previsto en los tipos de interés provocará una moderación en la demanda de viviendas y con ello tanto un descenso en el número de los inmuebles construidos como un incremento del periodo medio de venta de un inmueble.

8) El colectivo de los jóvenes y la vivienda: El nivel desorbitado del precio de la vivienda hace prácticamente imposible el acceso de los jóvenes a la vivienda, llegándose a afirmar por el Instituto Nacional de Estadística que se está provocando un retraso en la edad de emancipación de los jóvenes, dañando la tasa de fecundidad, lo que agrava el problema del envejecimiento de la población. De hecho, el precio actual de la vivienda ha subido cuatro veces más que el salario medio de un joven, resultando que un joven tendría que destinar el 56,8% de sus ingresos para comprar un piso de renta libre frente al 40% del salario medio anual que destina el español medio para la adquisición de la vivienda.