

Visítalo en: <http://www.labolsa.com/canales/1416/>

## CRECE TASA DE INGRESOS FAMILIARES DESTINADOS A VIVIENDA

LaBolsa.com

21 de febrero de 2006

El porcentaje de ingresos que las familias dedican al pago de vivienda adquirida en años anteriores seguirá incrementándose durante este año, cuando alcanzará la tasa más elevada de los últimos seis años, según un informe publicado por el servicio de estudios de BBVA, que explica que este deterioro está relacionado con el aumento de los precios en el mercado inmobiliario y con el incremento de los tipos hipotecarios. Según las estimaciones del BBVA recogidas en el informe 'Situación Inmobiliaria', las familias endeudadas por la compra de vivienda tendrán que dedicar un 26,4% de su renta salarial al pago de cuotas hipotecarias en 2006, la mayor tasa de los últimos seis años, frente al 24,7% que dedicaron durante el último año.

BBVA apunta que, teniendo en cuenta las deducciones fiscales por la adquisición de vivienda, el porcentaje de ingresos queda reducido al 20%, pero precisa que el esfuerzo que los hogares dedican a la compra de la vivienda ha empeorado en cinco puntos en los últimos cinco años.

No obstante, el documento, que fue presentado por el director de Análisis de BBVA, José Luis Escrivá, subraya que este empeoramiento no supondrá una "merma de la capacidad de financiación de las familias" durante 2006, debido al alargamiento de los plazos de las hipotecas y al aumento de la renta de los hogares.

Respecto a las familias que encontrarán más dificultades para hacer frente a los pagos, Escrivá apuntó que las más afectadas serán las que destinan más del 40% de sus ingresos al pago de las cuotas.

También se refirió especialmente a las consecuencias de las subidas recientes y futuras de los tipos de interés del Banco Central Europeo (BCE), que en su opinión ya se ha trasladado al Euribor, y explicó que las previsibles subidas de los tipos de interés tendrán un impacto mayor para las familias que adquirieron una vivienda durante los dos últimos años.

Además, reconoce que pueden existir "casos puntuales de familias que tengan problemas para absorber la subida de tipos", como para las que han contratado una hipoteca a 50 años, que tendrán que afrontar una subida de la cuota del 18,5% en caso de que la subida de los tipos de interés alcance un punto porcentual. Para la hipoteca media, esta eventual subida de 100 puntos básicos representaría un incremento del 6% de las cuotas, según indica el documento, que señala además que la reciente subida de tipos del BCE ya se ha trasladado a los tipos de interés reales en un incremento de 70 puntos de interés básicos, y ha supuesto un aumento del 4% en las cuotas hipotecarias.

**LOS PRECIOS CRECERÁN UN 5% EN 2006.**

Por otra parte, BBVA estima que el precio medio de la vivienda crecerá entre un 5% y un 6% este año, muy por debajo del 12,8% registrado en 2005, debido a que la demanda será menos vigorosa que en años anteriores. De esta forma, explica que la subida de los precios de 2006 será la más débil de los últimos cuatro años y detecta un "ajuste suave" de los precios en los próximos trimestres tanto en la vivienda

nueva como en la vivienda usada.

Asegura que la desaceleración del ritmo de crecimiento los precios de la vivienda se extenderá a todas las comunidades autónomas, y precisa que en el último año sólo tres comunidades --Navarra, Galicia y Comunidad Valencia-- experimentaron una aceleración del ritmo de crecimiento de los precios.

#### **MENOS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN PARA 2006.**

BBVA considera que en 2006 se producirá una ralentización en el número de nuevos proyectos de construcción, que caerá de los 780.000 registrados en 2005 hasta los 715.000. Sin embargo, esta cantidad continuará siendo superior a las cantidades de proyectos a iniciar de los últimos seis años.

Respecto al número de viviendas terminadas, BBVA prevé que alcance un nuevo récord en 2006, al situarse en las 600.000 viviendas, frente a las 525.000 del año precedente. Así, el número de viviendas entregadas desde 2000 se situó en los 2,25 millones a finales de 2005, lo que representa un incremento similar al registrado en toda la década de los ochenta.

Según indica el informe, el incremento de producción de viviendas se ha triplicado en los últimos veinte años, una evolución que está relacionada tanto con el aumento de la inmigración como con la adquisición de segundas residencias por parte de extranjeros que instalan su residencia en España después de jubilarse o residen de forma estacional en nuestro país como turistas.

En relación con esta variable, BBVA subraya que el mercado de vivienda vacacional, que muestra preferencia por las viviendas en municipios pequeños situados cerca de la costa, "continuará madurando" a medio y largo plazo.

Enlace al Centro Hipotecario .....