

Visítalo en: <http://www.labolsa.com/canales/1128/>

DEUDA DE FAMILIAS LLEGA AL 100% DE RENTA BRUTA DISPONIBLE

LaBolsa.com

4 de abril de 2005

El endeudamiento de las familias españolas alcanzó el 100% de su renta bruta disponible en 2004, diez puntos por encima del nivel logrado el año anterior, según asegura el director general del Banco de España, José Luis Malo de Molina, en un artículo publicado en el último número de la revista del Colegio de Economistas de Madrid, que recoge Europa Press.

Según Malo de Molina, el creciente endeudamiento de las familias ha acompañado en últimos años al avance del precio de la vivienda, pasando de representar el 56% de la renta bruta disponible en 1997 al 100% durante 2004.

No obstante, a pesar de este rápido crecimiento, las estimaciones econométricas disponibles sobre la demanda de crédito del sector indican que el mismo se puede explicar, en gran medida, por la evolución de sus determinantes fundamentales, como la renta, la riqueza y los tipos de interés, "por lo que no parece que pueda hablarse de una situación generalizada de endeudamiento excesivo que pudiera suponer un grave riesgo para la sostenibilidad del gasto".

De esta manera, explica que una parte importante del aumento del endeudamiento de los hogares refleja, ante todo, la adaptación a un nuevo escenario macroeconómico en el que el nivel óptimo de recurso a la financiación ajena es más elevado.

En esta misma línea apunta la información sobre la situación patrimonial agregada del sector, que según sus cuentas financieras se encuentra en una posición globalmente sólida, ya que la riqueza neta de los hogares representa el 600% del PIB.

Pese a todo, el dirigente del Banco de España advierte que la deuda de los hogares no puede seguir creciendo indefinidamente a las tasas medias de los últimos años, según las cuales el crédito a las familias se ha incrementado a un ritmo que más que triplica el aumento del PIB nominal desde el inicio de la Unión Monetaria.

Por el contrario, añade-- que existen suficientes indicios que apuntan a que una continuidad de este proceso acabaría conduciendo a la materialización de algunos de los riesgos que subyacen en la situación actual, de modo que ciertos desequilibrios financieros puedan llegar a interferir en la sostenibilidad de las decisiones de gasto del sector.

COTAS REDUCIDAS DE AHORRO.

A nivel agregado, por ejemplo, el ahorro de las familias, una vez descontados los pagos por intereses y amortización periódica de sus deudas, se encuentra a cotas reducidas, ya que se sitúa en el entorno del 2% de la renta bruta disponible.

Además, Malo de Molina recuerda que las familias que soportan una mayor carga financiera tienden a concentrarse en los estratos de renta y riqueza más bajos. En concreto, el ratio de pagos por deudas en relación a la renta bruta del hogar, cuya valor mediano es del 15,2% para el total de familias endeudadas,

se eleva al 31,8% en el estrato del 20% de los hogares con menor nivel relativo de renta.

A su vez, el ratio de deuda en relación a la renta, que se sitúa en un valor mediano del 73,3% para el conjunto de familias con deudas, alcanza el 129,5% en el quintal de familias con menores rentas.

En su opinión, debe tenerse en cuenta, igualmente, que el grueso de los pasivos de los hogares está ligado a la adquisición de vivienda y se ha materializado en préstamos a tipos de interés variables, por lo que son muy sensibles a las oscilaciones de los tipos de interés.

"En una situación en la que las propiedades inmobiliarias representan el 79% de la riqueza bruta del sector --dice-- no se puede descartar que, si se produjera una corrección en el precio de la vivienda de cierta entidad, las decisiones de gasto de las familias se resintiesen en mayor medida de lo que han hecho en experiencias pasadas, particularmente si la corrección viene asociada a un incremento de cierta magnitud de los tipos de interés y a un deterioro de la generación de empleo".

LA VIVIENDA SE ENCARECE UN 15% CADA AÑO.

Por otra parte, Malo de Malina analiza en su artículo la situación del mercado de la vivienda, constatando que entre el primer trimestre de 1998 y el primero de 2004, el precio medio de la vivienda en España se ha incrementado casi un 15% de media por año, mientras que la inflación anual media se ha situado en el entorno del 3%, "lo que da idea de la fuerte revalorización experimentada en términos reales".

En esta trayectoria al alza del precio de la vivienda ha influido en primer lugar, a su juicio, el crecimiento de la renta bruta disponible de los hogares en algo más de un 3% de media por año en dicho periodo, alentado por la intensa generación de empleo, y en segundo lugar el pronunciado descenso de los tipos de interés de los créditos hipotecarios, que se redujeron en casi medio punto porcentual al año.

Asimismo, también ha habido cambios en otras variables fundamentales, como la evolución de la estructura por edades de la población o el aumento de la inmigración, que ha elevado el ritmo de crecimiento de los hogares hasta una cifra superior a los 250.000 anuales.

PROGRESIVA DESACELERACION DE LOS PRECIOS.

Con todo ello, el Banco de España estima que aunque el grado exacto de sobrevaloración alcanzado por la vivienda es imposible de precisar, se calcula que está en el entorno del 20% de su valor, y augura una progresiva desaceleración de los precios que reconduciría sus niveles hacia valores más acordes con la evolución de equilibrio a largo plazo, corrigiendo gradualmente la sobrevaloración detectada, "sin incurrir en las bruscas oscilaciones que se sugieren cuando se habla de la explosión de una burbuja".

No obstante, subraya que aunque este es el escenario más probable, no está exento de riesgos relevantes, cuya materialización comportaría repercusiones potencialmente severas sobre la economía y cuya probabilidad es, obviamente, mayor cuanto más se prolongue el periodo de intensas subidas.