

Visítalo en: <http://www.labolsa.com/canales/1173/>

## ACTUAL ENDEUDAMIENTO FAMILIAS NO PREOCUPANTE SEGÚN BBVA

LaBolsa.com

2 de junio de 2005

BBVA considera "sostenible" y "no particularmente preocupante" el actual grado de endeudamiento de las familias, sobre todo dada su actual situación patrimonial, ya que, según sus datos, la suma de sus activos financieros e inmobiliarios multiplica en varias veces su pasivo.

Así lo aseguró hoy el director del Servicio de Estudios del banco, José Luis Escrivá, que subrayó que además menos de la mitad (el 43,6%) de los 14,4 millones de hogares tiene actualmente deudas, y que sólo el 3% de ellos (unas 150.000 familias) tienen cargas superiores al 40% de su salario medio, ratio a partir del cual pueden aparecer los riesgos de insolvencia.

Para Escrivá, el actual endeudamiento de las familias es fruto de su "racional" reacción ante el actual escenario de bajos tipos de interés y las consecuentes mejores condiciones de financiación que, en su opinión, permiten que "el grueso" de ellas está en una situación "muy holgada".

Todo ello, sumado a la favorable coyuntura económica, sobre todo laboral, lleva a BBVA a asegurar que las unidades familiares españolas aún cuentan con capacidad financiera para afrontar la compra de una casa, y, por ende, a augurar el mantenimiento del "dinamismo" del mercado inmobiliario, aunque dentro de una senda de suave desaceleración.

De hecho, esta situación de dinamismo que los expertos de la entidad aún vislumbran tanto en la demanda, como también en la oferta de vivienda, les ha llevado a "ajustar" sus previsiones sobre incremento de precios hasta el 12% para el conjunto de 2005 y el 8% para 2006 en el informe de coyuntura inmobiliaria del banco presentado hoy, frente a las tasas del 10% y el 5% fijadas en su anterior estudio de enero de 2005.

Con todo, el encarecimiento del 12% estimado para fin de este año representará una ralentización de cinco puntos porcentuales respecto a la subida del 17% del 2004.

**EL 25% DEL SALARIO, A PAGAR EL PISO.**

No obstante, el Servicio de Estudios del BBVA reconoce que la escalada mantenida por el precio de los pisos en los últimos años ha mermado parte del margen financiero que los tipos de interés otorgan a las familias para comprar un piso.

Según el informe de la entidad, la financiación de la compra de un piso absorbía el 25% de la renta media mensual de un hogar con más de un salario, a cierre del primer trimestre de 2005.

Esta tasa (que mide la relación entre el precio de la vivienda, tipos de interés y renta por hogar) es ocho puntos inferior a la del 33% que los bancos marcan como máximo para garantizar el pago de la hipoteca, pero supera en 0,3 puntos la de cierre de 2004. En caso de considerar una sola fuente de ingreso por familia, el ratio asciende hasta casi el 40% de dicha renta.

El estudio de BBVA ratifica la heterogeneidad que el acceso a la vivienda presenta en las distintas comunidades. Siete de ellas (Andalucía, Baleares, Canarias, Cantabria, Cataluña, Madrid y País Vasco),

superaban la tasa media nacional de accesibilidad a cierre de 2004, que alcanza el 33% en el caso de la capital.

La entidad concluye que el encarecimiento de los precios aún esperado se traducirá en "un deterioro mayor" de este indicador de capacidad financiera en los próximos dos años, plazo a partir del cual estima que los precios y la capacidad de compra de las familias "evolucionen de forma paralela".

Durante la presentación del informe, el responsable del servicio de estudios del banco mostró su confianza en que las medidas puestas en marcha por el Gobierno puedan contribuir a contener los precios del mercado libre.

En este sentido, en el estudio, BBVA estima "crucial" una política de impulso al mercado de alquiler, sobre todo en los principales núcleos urbanos, y subraya la necesidad de aumentar la oferta de suelo mediante una "mayor participación de la iniciativa privada y la reducción de los trámites administrativos".