

Visítalo en: <http://www.labolsa.com/canales/2032/>

## DEUDA HIPOTECARIA DE LAS FAMILIAS CRECE UN 19.9%

LaBolsa.com  
19 de febrero de 2007

La deuda hipotecaria de las familias se situó en 2006 en 568.924 millones de euros, lo que representa un incremento del 19,9% respecto al año anterior, según los últimos datos publicados por el Banco de España recogidos por Europa Press.

Este crecimiento aunque se sitúa aún en cifras récord en términos absolutos, es el menor, al menos, desde el año 2003, cuando la deuda hipotecaria de los hogares aumentó un 21,6%, si bien ese año superó ligeramente los 300.000 millones de euros, cifra que tres años después casi se ha duplicado. En 2004, el endeudamiento para la compra de vivienda aumentó un 23,7% y en 2005, un 24,3%.

El aumento del 19,9% de la deuda hipotecaria de las familias en diciembre de 2006 es también el menor incremento desde enero del pasado año, cuando el endeudamiento creció un 24,2%, porcentaje que se ha ido reduciendo de forma paulatina cada mes del pasado año.

Por el contrario, los créditos al consumo que recibieron los hogares en 2006 repuntaron un 17,6%, hasta los 205.970 millones de euros, crecimiento notablemente superior al incremento del 12,5% registrado en 2005, lo que pone de manifiesto que mientras se desacelera la deuda hipotecaria, se incrementa el endeudamiento para la adquisición de bienes de consumo o servicios.

**DEUDA EN EL 120% DE LA RENTA.**

A la vista de estos datos, el director del Servicio de Estudios del Banco de España, José Luis Malo de Molina, indica en un documento del instituto emisor sobre la economía española que estas cifras suponen que el endeudamiento del sector ha estado creciendo de forma sistemática "muy por encima" del ritmo de aumento de la renta bruta disponible familiar, por lo que la ratio entre ambas variables ha crecido desde el 45% en 1995 hasta rebasar el 120% en 2006.

No obstante, indica que mientras que la ratio de endeudamiento de las familias se ha más que duplicado, la carga financiera ha crecido menos del 50% como consecuencia de la bajada de los tipos de interés.

Aunque Malo de Molina insiste en que este aumento del crédito a los hogares se puede explicar en cierta medida por la evolución de sus determinantes fundamentales (renta, riqueza y tipos de interés), advierte de que las decisiones de gasto de las familias tienden a hacerse más sensibles a las variaciones de los tipos de interés y de los precios de la vivienda.

"Perturbaciones imprevistas en estas variables o en la generación de rentas, fundamentalmente a través del empleo, pudieran suponer un freno para el mantenimiento del patrón de gasto necesario para sustentar el dinamismo de la economía", alerta.

Aún así, el Banco de España recuerda que la riqueza neta de las familias excede el 800% de su renta bruta disponible, lo que constituye un exponente de la "solidez financiera" de los hogares españoles. De hecho,

la mayor parte del endeudamiento de las familias responde a la intensa adquisición de viviendas que ha transcurrido paralela a un importante proceso de revalorización de las mismas, con un aumento del precio del 150% desde 1995.

Concretamente, Malo de Molina apunta que la inversión inmobiliaria de las familias en vivienda representa el 8,8% del PIB e, indirectamente, la inversión en servicios inmobiliarios supone otro 2,2% de la riqueza nacional.

#### **INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS.**

En cuanto a la situación de las empresas relacionadas con el 'boom inmobiliario', el director del Servicio de Estudios de la autoridad monetaria destaca dos "notas de cautela" sobre las empresas inmobiliarias y las constructoras. De ambas, afirma que han aumentado de forma considerable su ritmo de endeudamiento y advierte de que este incremento no puede prorrogarse "indefinidamente".

Sobre las constructoras, apunta la "intensidad" que han alcanzado recientemente las estrategias de crecimiento no orgánico de alguna de estas empresas mediante la adquisición con financiación ajena de paquetes significativos de otras empresas nacionales o extranjeras.

"Aunque dichas estrategias constituyen una opción razonable de diversificación sectorial y geográfica que facilita su internacionalización, pueden llevar a niveles de endeudamiento que supongan una rémora para la generación futura de rentas y un deterioro de la situación patrimonial", subraya.

.....