



La banca endureix les condicions de les hipoteques i l'Euribor puja al 2,11%

CONCHI LAFRAYA
Madrid

“La gent s’ho rumia molt abans de demanar que li construïm un habitatge. Amb prou feines hi ha obres. Només surten reparacions”, assenyala un empresari amb to de preocupació del sector constructor de La Rioja que prefereix mantenir-se en l’anonimat. La seva empresa, fins ara, havia viscut gairebé aliena a la

crisi. “La gent demana tres o quatre pressupostos, de manera que cal ajustar molt els marges, perquè opta pel més barat i el banc pressiona molt els clients”, sentència.

I és que a Espanya es donen tots els components perquè el mercat immobiliari es trobi paràlitzat: gairebé 5 milions d’aturats, Euribor a l’alça (tanca a l’octubre al 2,11%, cosa que suposa uns 38 euros més al mes per a

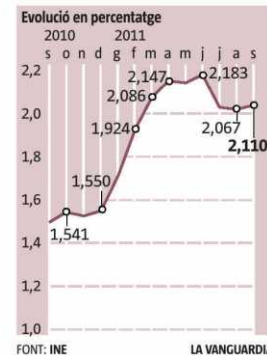
qui els toqui la revisió) i enduriment de les condicions per part de la banca a l’hora de concedir préstecs.

El Banc d’Espanya cita al capítol de l’*Enquesta sobre préstecs bancaris* que “els costos de finançament més grans i la menor disponibilitat de fons per deixar són els principals factors” que expliquen que les condicions per donar hipoteques continuen endurint-se lleugerament. No

obstant això, recull que al llarg de la crisi l’enduriment acumulat “ha estat més acusat” que en altres països de la Unió Europea. L’informe també cita “un lleuger descens de l’oferta en els préstecs destinats a comprar habitatge”. Entre altres coses, perquè també hi ha menys demanda.

Una altra dada destacada que revela l’organisme regulador és que el pes de la inversió residencial en el PIB s’ha reduït al voltant de cinc punts percentuals, des del màxim que es va assolir l’any 2007. I “la demanda d’habitatge continua paràlitzada, cosa que retarda l’absorció de l’excés d’habitatge acumulat”.

EURIBOR





En aquest context el professor d'Economia José García Montalvo, de la Universitat Pompeu Fabra, subratlla que "la banca està exigint molt més que abans, però el mateix que abans de la bogeria dels anys 2000". I es pregunta: "Quina demanda queda solvent si abans de la crisi es va concedir hipoteques tant als solvents com als insolvents?".

Per això, defensa García Montalvo que una part de l'actual demanda exigeix pisos amplis, de fins a 4 o 5 habitacions. "Es tracta d'habitatge de recanvi i famílies que són solvents. Al seu dia ja van tenir la primera hipoteca, però per diferents motius (més fills, cura

d'avis...) ara busquen un habitatge més gran".

Aquest perfil de comprador s'està percebent en ciutats petites i mitjanes, on les distàncies no constitueixen el principal problema. Viure als afores permet adquirir un xalet independent o una casa adossada amb bastants més metres.

L'Euribor, el principal indicador de les hipoteques a Espanya, va trencar a l'octubre amb dos mesos consecutius de baixades i va tancar al 2,11%. Representa una pujada de 0,6156 punts respecte al mateix mes de l'any passat. Això equival en una hipoteca de 120.000 euros a 25 anys una pujada anual de 456 euros.●