



La banca redujo un 70% la concesión de créditos hipotecarios en el 2018

La agencia Moody's constata que las hipotecas poscrisis asumen menos riesgos

CONCHI LAFRAYA
Madrid

La mayor aversión al riesgo por parte de la banca ha provocado que la concesión de hipotecas se haya desplomado un 70% en el 2018, según un informe de la agencia de calificación Moody's. "Las hipotecas poscrisis llevan menos riesgos que antes de la recesión", explica Antonio Tena, vicepresidente sénior de Moody's. ¿El motivo? "El endurecimiento en las condiciones para la concesión de hipotecas por parte de la banca española tras la crisis". A su juicio, por ejemplo, "no existen prácticas que años atrás eran comunes, como los canales de originación por brókers o la concesión de hipotecas a extranjeros residentes". En su opinión, "la extensión de hipotecas a tipo fijo y la política macroprudencial del regulador también han ayudado a reducir el riesgo de las hipotecas poscrisis". Pese a estos criterios, Tena cree que el factor más importante es "la mayor aversión al riesgo de crédito tras la crisis" por parte de la banca.

En la misma línea se muestra el catedrático de la Universitat Pompeu Fabra José García Montalvo: "Los criterios de concesión de hipotecas se han hecho más estrictos, volviendo a estándares de evaluación del riesgo razonable". Y pone un ejemplo. "Durante el período precrisis, casi un 45% de los créditos hipotecarios se concedían a clientes que tenían un contrato temporal o no tenían una nómina. Ahora, es muy difícil que un cliente sin capacidad económica y un trabajo estable consiga una hipoteca".

Hay que recordar, señala este experto, "que en el 2007 se vendieron 836.000 viviendas; mientras que en el 2018 la cifra se quedó en 582.000". También pone de relieve



Si en el 2007 se vendieron 836.000 viviendas, el año pasado la cifra bajó a 582.000

García Montalvo que en los años anteriores a la crisis "el valor del crédito sobre el precio pagado por la vivienda superaba el 100% de media". A su juicio, otra causa que explica el descenso del 70% en la creación de hipotecas es que la elevada rentabilidad de la vivienda en alquiler ha atraído a muchos inversores, lo que ha provocado que "una proporción mucho más elevada de las compraventas que en el 2007 se realicen sin utilizar financiación".

Para Joaquín Maudos, catedrático de la Universitat de València y director adjunto del Ivie, "tras una burbuja crediticia e inmobiliaria de la magnitud de la que tuvo lugar en España y tras el estallido de esta, que dio lugar a una profunda crisis bancaria, es lógico que el negocio del crédito hipotecario ahora sea mucho menor".

Maudos explica que "si nos fijamos en los nuevos préstamos hipo-

"Ahora es muy difícil conseguir una hipoteca sin trabajo estable", apunta García Montalvo

otecarios concedidos en España en los últimos doce meses y comparamos la cifra con un año antes, hemos pasado de una situación en la que el crédito crecía a dos dígitos a otra distinta en la que la tasa tiene una tendencia decreciente desde octubre del 2018. Entonces la tasa de crecimiento fue del 19,7%; desde mayo del 2019 está por debajo del 10% y en agosto de este año (último dato disponible) es del 5,3%. Por lo tanto, añade, "hay una clara desaceleración en el ritmo de crecimiento del crédito hipotecario".

A su juicio, "los bancos asumen menos riesgos por diversos motivos", entre los que sobresale "una regulación mucho más estricta, una caída en la ratio *loan to value* (valor del préstamo en relación con el valor del inmueble) para reducir el riesgo de la operación, así como criterios más estrictos al conceder los préstamos debido a que los bancos tienen mayor aversión al riesgo".

Las operaciones a tipo fijo ganarán más peso

■ "A partir del tercer trimestre del 2019 el sector inmobiliario ha entrado claramente en un cambio de ciclo en las zonas donde comenzó primero la salida de la crisis. Las ventas se están viendo afectadas, con caídas más allá de las asociadas a la aplicación de la nueva ley hipotecaria", explica García Montalvo. En su opinión, "no es previsible que, ni por el volumen de transacciones, ni

por una relajación de los estándares hipotecarios, las cosas a finales del 2019 sean muy diferentes a como han sido en los últimos años", apunta. En resumen, argumenta, "creo que el crédito hipotecario para adquisición de vivienda seguirá reduciéndose a finales del 2019". Para Antonio Tena, "esperamos un comportamiento estable de las hipotecas en España de aquí a finales de

año, en línea con un escenario de bajos tipos de interés y dada nuestra proyección de crecimiento para este año, que es del 2,2%". El experto de la agencia de calificación Moody's también espera que "las hipotecas a tipo fijo ganen aún más peso entre las nuevas concesiones con respecto a las hipotecas a tipo variable". De hecho, la banca está sacando ofertas en esta dirección.