

La amortización media de las hipotecas desciende a siete años

La vuelta a una **concesión de hipotecas basada en criterios de solvencia más prudentes** que los aplicados en demasiadas ocasiones durante el pasado boom inmobiliario, la amortización anticipada de muchos de esos créditos al vender las casas y, por supuesto, el paso del tiempo hacen que la antigüedad media efectiva de toda la cartera hipotecaria sea en la actualidad de 84,74 meses, que equivale a siete años.

Se trata de una de las cifras más bajas de la historia reciente, ya que tal y como explican fuentes de la AHE, el también conocido como plazo de amortización efectivo suele oscilar entre los 13 y ocho años.

De esta forma, aunque el **periodo medio de amortización de todas las hipotecas** que componen ahora la cartera es de 16,26 años, el tiempo real que se tarda en pagarlas baja a menos de la mitad. Los expertos financieros lo denominan el plazo medio de rotación de la cartera y esto es así por las amortizaciones anticipadas que van parejas normalmente a la venta de los inmuebles y porque parece haber finalizado la etapa de préstamos contratados a más de 25 y 30 años.

Los datos de la AHE proceden de la cartera hipotecaria de 12 entidades, cuyo saldo representa el 94% del total del saldo vivo hipotecario, excluyendo los activos hipotecarios titulizados, que a marzo ascendía a 564.228 millones de euros. El importe medio de los 5,3 millones de préstamos en vigor contabilizados asciende a 99.353 euros y su ratio media de loan to value (LTV) o porcentaje del valor de tasación del inmueble que se hipoteca fue del 62,23%.

No obstante, el estudio pone de manifiesto que **dentro de la cartera analizada pueden observarse diferencias significativas** entre las distintas entidades, incluso, de hasta más de 30 puntos porcentuales.

Dependiendo de si el inmueble adquirido con la hipoteca es residencial o comercial, la distribución de la cartera según su LTV varía. Así, en el segmento residencial los préstamos por más del 80% del valor de tasación apenas suman el 10% del total, mientras en el ámbito comercial ese porcentaje se eleva al 22%.

Otro dato que muestra la **mayor prudencia de banca y prestatarios** es el hecho de que aproximadamente el 62,6% de los créditos se han formalizado por importes inferiores a 200.000 euros y apenas el 16,6% de la cartera corresponde a préstamos por valor de más de un millón de euros, que se corresponde en su mayoría a financiación para empresas o proyectos de promoción inmobiliaria.

Por último, y pese al **progresivo aumento que están protagonizando las hipotecas a tipos fijos**, casi la totalidad (el 95,5%) de los préstamos contratados hasta marzo pasado lo fueron a un tipo de interés variable.

Un mercado concentrado en apenas cuatro regiones

Otra de las conclusiones que arroja el análisis de la AHE es la distribución geográfica de la cartera hipotecaria. Según ésta, la mayor parte de los préstamos contratados, el 67% del total, se concentra en solo cuatro comunidades autónomas. Cataluña y Madrid, con un 20% de los créditos cada una lideran el ranking, seguidas por Andalucía, donde se suscribieron el 17% de las hipotecas y Valencia, con el 10%.

En el resto de autonomías, el peso de la cartera no supera el 5% para cada una de ellas y en siete regiones el peso de todas las hipotecas contratadas es incluso inferior al 3% del total. Se trata de Aragón, Galicia, La Rioja, Navarra, Asturias, Extremadura, Cantabria y las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla. Así, estos datos y los recopilados por otros estudios demuestran que si bien continúan existiendo familias y empresas con graves problemas de sobreendeudamiento, lo cierto es que en términos agregados las cifras describen una situación sostenible. De hecho, los últimos censos de población y vivienda estimaron que apenas un 26% de los hogares seguía teniendo pagos pendientes por la compra de su vivienda.

Fuente: http://cincodias.com/cincodias/2016/07/25/economia/1469457748_988987.html