

El 8% de los pisos ya vale menos que su hipoteca

Un informe de Standard & Poor's prevé que España quede rezagada en la recuperación y que los precios de la vivienda continúen bajando

EUROPA PRESS | Londres | 06/10/2010 20:27 | Actualizado: 06/10/2010 20:51 |

La agencia Standard & Poor's calcula que un 8% de los hipotecados en España **se encuentra en situación de pérdidas patrimoniales** ('negative equity'), lo que significa que el importe de sus hipotecas es superior al valor actual de los inmuebles hipotecados.

En este sentido, la agencia advierte de que si los precios de la vivienda en España profundizan su caída **hasta un 30% ó 35% desde los máximos registrados**, frente al descenso del 20% estimado hasta ahora por algunos índices, el porcentaje de hipotecados con pérdidas patrimoniales ascendería al 19,6% ó al 28,2%, respectivamente.

Asimismo, el estudio elaborado por S&P indica que la incidencia de esta situación es mayor en **las regiones en las que se han registrado los mayores descensos de precios**, así como entre **los préstamos hipotecarios más recientes** (2007 y 2008).

De este modo, la tasa más alta de pérdidas patrimoniales se observa en Valencia (12,4%), Navarra (12,3%), Castilla La Mancha (11,4%) y Murcia (10,6%), mientras que Galicia (1,4%), Extremadura (2,9%), Castilla Leon (3,4%), Cantabria (3,9%) y Asturias muestran la menor incidencia del 'negative equity'.

Por su parte, Aragón cuenta con un porcentaje del 9,4%, mientras Madrid, Andalucía y La Rioja registran una tasa del 8,3%; Catalunya se sitúa en el 7,3%; y País Vasco alcanza el 5,2%.

"Prevedemos que **la recuperación de la economía española se demorará respecto a otros países europeos** ante la profundidad y la naturaleza estructural de las dificultades a las que se enfrenta", señala la agencia. "De forma similar, **esperamos que los precios de la vivienda continúen bajando**, incluso cuando en otros mercados inmobiliarios se hayan detenido las caídas", añade.

La morosidad alcanza el 5,9 %

El estudio elaborado por el área de Finanzas Estructuradas de S&P mediante el análisis de las titulaciones calificadas por la agencia, que engloban más de 800.000 créditos hipotecarios en España, **arroja un dato de morosidad del 5,9%**, mientras que **la morosidad superior a 90 días alcanza el 3,8%**.

Asimismo, el análisis refleja profundas diferencias geográficas entre las regiones de la costa sureste española, donde la tasa de morosidad supera el 6%, frente al dato inferior al 4% observado en el Norte de España, lo que parece estar relacionado con el impacto relativo de la construcción en la pérdida de empleo en las diferentes regiones.

La tasa de morosidad es superior la costa sureste española

En concreto, los mayores índices de morosidad se registran en Castilla La Mancha (7,7%), Valencia (7,5%), Murcia y Baleares (7,3%), Islas Canarias (6,8%) y Andalucía (6,3%), mientras la tasa de morosidad más baja se observa en País Vasco (2,4%), Cantabria (3,7%), Galicia (3,8%) y Extremadura (4%).

Por otro lado, el estudio destaca la correlación apreciada entre la antigüedad de los préstamos hipotecarios y la tasa de morosidad, ya que las hipotecas de 2006 y 2007 **registran una mora de entre el 7,5% y el 8,5%**, mientras que las suscritas en 2003 y años anteriores **registran tasas inferiores al 2%**.

"El patrón de morosidad en relación a la antigüedad puede reflejar una creciente presión sobre la asequibilidad de las cuotas hipotecarias en relación con los ingresos en los años sucesivos hasta 2007, así como una **mayor exposición al deterioro patrimonial** causado por los descensos en el precio de la vivienda".

Por otra parte, S&P señala que la recuperación económica española probablemente continuará siendo lenta, mientras el sistema financiero del país afronta una difícil reestructuración.

"La recesión económica global ha afectado a algunos tipos de activos financieros estructurados en Europa más que a otros y las titulaciones hipotecarias españolas se encuentran entre las más afectadas", explica la agencia.



NOTICIAS RELACIONADAS

[Las hipotecas subirán por segundo mes seguido](#)

[Las hipotecas resurgen en la UE mientras se congelan en España](#)

[La era de bajadas en las hipotecas ha llegado a su fin](#)

[Sin vivienda, pero con una hipoteca a cuestas](#)

© **Diario Público.**

Calle Caleruega nº 104, 1ª planta. Madrid 28033.

Teléfono: (34) 91 8387641

Mediapubli Sociedad de Publicaciones y Ediciones S.L.