

Las claves detrás del auge del 30% de las hipotecas sobre viviendas en septiembre

LUIS MANUEL ONTOSO@ABCECONOMIA / MADRID / DÍA 27/11/2014 - 09.33H

El «mayor esfuerzo» de los bancos y «unas mejores ofertas» hipotecarias desatan la «guerra» de diferenciales



J.J. MULLOR

Durante los últimos meses, la foto fija de un sector inmobiliario **surgido de los vestigios del «boom» del ladrillo** previo a la crisis evidenciaba un mercado segmentado, fraccionado en tipos de activos y regiones, que debido a su complejidad era fuente continua de mensajes, en apariencia, contradictorios.

Mientras el mercado no residencial (hoteles, centros comerciales, edificios de oficinas, entre otros) alcanzaba cifras récord de inversión, **aproximándose a los datos del año 2007**, la demanda de vivienda no lograba despegar, lastrada por el elevado desempleo y por la sequía de crédito. Como ocurre con el avance de las estadísticas macroeconómicas, hablar de la recuperación inmobiliaria parecía un ejercicio de optimismo exagerado o, simplemente, un espejismo imperceptible en familias y hogares.

Los datos publicados ayer por el Instituto Nacional de Estadística (INE) pusieron de relieve que, tal y como indican la mayor parte de expertos del sector, el nivel de préstamos para la compra de viviendas por parte de

las entidades financieras vuelve a aumentar, después de la pronunciada caída de los últimos años. Y es que durante el pasado mes de septiembre, la firma de nuevas hipotecas **se disparó el pasado mes de septiembre un 29,8%** en comparación con el mismo mes del año pasado, al situarse en los 19.323 préstamos. Además, en relación con el mes anterior, la evolución ha sido similar, de dos dígitos (23,8%, frente a los 15.040 hipotecas firmadas en agosto). El de septiembre fue el cuarto mes consecutivo en que se incrementaron estas operaciones, que no solo suben en cifras totales, sino también en importe, en el que el repunte resultó incluso mayor.

El director del gabinete de estudios de Pisos.com, **Manuel Gandarias**, indica que era previsible que este «cambio de tendencia» en el mercado se produjera a finales del presente año. Se trata, a su juicio, de una convergencia de varios factores: por un lado, el «mayor esfuerzo» de las entidades financieras y «unas mejores ofertas» hipotecarias (que se han traducido en **diferenciales sobre el Euribor de entre el 1% y el 2%**), y, por el otro, cierto efecto anticipación a las modificaciones fiscales previstas para el año que viene. En este último caso, matiza, la incertidumbre se debe más «al desconocimiento de lo que va a ocurrir» que un temor concreto a dichas medidas.

El vendedor se cubre por las dudas fiscales

El pasado mes de octubre, el Gobierno comunicó que suavizará el castigo a las transacciones inmobiliarias presentes en el proyecto de reforma de la ley del IRPF, que incluía la eliminación de los coeficientes de abatimiento para las ganancias patrimoniales por la venta de viviendas. El Ejecutivo decidió mantener esta bonificación para aquellos inmuebles con un precio de transmisión de hasta 400.000 euros. **«Habrá impacto fiscal, pero será menor al previsto»**. En cualquier caso, lo que está claro, es que los vendedores, ante la duda sobre la fiscalidad que se aplicará a partir del próximo 1 de enero, «decidirán adelantar las operaciones».

«Es una buena noticia», remacha Fernando Rodríguez de Acuña, director de proyectos de la consultora RR de Acuña & Asociados, que en los últimos años ha realizado algunos de los análisis más críticos y rigurosos del sector. **«Por primera vez en cinco o seis años», explica, «vemos signos positivos que han venido para quedarse»**, como una recuperación sostenida, el alza del crédito y el aumento de las ventas de vivienda usada. Sin embargo, advierte de que esta mejora aún sigue circunscrita a determinadas zonas geográficas -áreas metropolitanas y ciudades costeras- y que las condiciones de las principales economías europeas pueden poner en peligro estos indicios de recuperación.