



La banca sigue bajando los diferenciales sobre el euríbor

# Qué hipotecas vuelven... cuando la vivienda despierta



Madrid [30 JUN 2014 - 11:01 CEST](#)

A principios de año, la banca daba un gran paso para abrir el grifo del crédito: volvía a promocionar hipotecas más baratas tras una larga temporada de constante encarecimiento de los préstamos. Fue Banco Santander el que revolucionó al sector, situando el diferencial sobre el euríbor por debajo de la barrera del 2%. Enseguida otras entidades imitaron la rebaja, y así renacía la batalla por captar nuevos hipotecados, que arrecia poco a poco con nuevos tijeretazos a los intereses.

Un giro clave para reactivar un mercado hipotecario en mínimos históricos y animar la venta de viviendas. De hecho, la firma de

hipotecas y las compraventas han repuntado en el arranque de 2014, según varias estadísticas, al tiempo que el tipo de interés medio al que se concedieron los préstamos bajó del 4% por primera vez en tres años, según el INE. Unos datos que constatan la mayor predisposición de la banca a dar financiación y con mejores condiciones, no solo para la compra de la casas de su propiedad, una vez saneados sus balances.

“La rebaja de las hipotecas es un reflejo de la necesidad de la banca de volver a crecer en la cuenta de resultados, y los bancos no pueden crecer si no dan crédito”, asegura el socio director de Capitalia Familiar EAFI, Félix González, quien apunta, no obstante, que la concesión de crédito todavía es “selectiva y condicionada a una sólida solvencia”.

Y es que aún no vale cualquier cliente. Pese a haber suavizado las condiciones, las entidades buscan los bolsillos más solventes. Prueba de ello son los elevados niveles de ingresos que se exigen en nómina, en torno a los 2.000 y 3.000 euros, y la alta vinculación, con todo tipo de recibos domiciliados, gastos con tarjetas y contratación de seguros.

Fernando Rodríguez de Acuña Martínez, director de proyectos de Acuña & Asociados, sostiene que “poco a poco está fluyendo el crédito y es una de las razones por las que ha mejorado la demanda”, además de por la estabilización de la economía. Con todo, piensa que el crédito tiene que llegar a la demanda potencial y “tienen que seguir mejorando los diferenciales aplicados”.

Tras una agonía de siete años, el mercado inmobiliario da señales de vida. Algunos expertos se muestran muy cautos y otros más optimistas, pero todos coinciden en que se ha iniciado un cambio de tendencia. Lo peor de la crisis habría pasado y ya se habla de estabilización y de un proceso de recuperación de la vivienda que, en todo caso, será lento y desigual según la zona.

“El mercado cambió de signo entre el tercer y el cuarto trimestre del año pasado, cuando hubo un cambio de expectativas sobre la economía española y los fondos de inversión extranjeros volvieron a interesarse por España, algo que se ha traducido en cifras en los primeros meses de 2014”, señala José García Montalvo, catedrático de economía de la Universitat Pompeu Fabra, que alude a las estadísticas del Consejo General del Notariado, las más eufóricas hasta el momento.

En general, organismos e instituciones apuntan a que los precios de las casas han dejado de caer con fuerza y que las transacciones levantan cabeza una vez se han normalizado las operaciones tras el fin de la deducción fiscal al cierre de 2012. Además, ya se contabiliza crédito hipotecario nuevo (de enero a abril se concedieron 1.110 millones de euros más que en el mismo periodo de 2013, según el Banco de España) y el empleo ha crecido en términos desestacionalizados, con nueve meses consecutivos de aumento en la afiliación de la Seguridad Social.

Para Josep Oliver, catedrático de economía de la Universidad Autónoma de Barcelona, el renacer de la vivienda “expresa en gran medida el aumento de la confianza sobre el futuro de la economía

española”. Considera que “la caída de los precios de los inmuebles se ha reducido de manera perceptible y en algún momento de los próximos trimestres entraremos en valores positivos”.

De acuerdo con los datos oficiales del Ministerio de Fomento, las casas se han depreciado un 30% desde los máximos de 2008, aunque en los últimos meses el ajuste de precios se ha moderado, dado que en el primer trimestre del año la rebaja media fue de apenas un 0,5% comparada con el trimestre anterior, hasta los 1.459,4 euros el metro cuadrado.

Los analistas de Citi, por su parte, creen que los precios aún no han tocado fondo y pueden caer entre un 5% y un 10% adicional. Asimismo, en Acuña & Asociados pronostican que, aunque se han agotado las caídas “drásticas” de la vivienda, los precios seguirán bajando entre un 5% y un 7% de media anual hasta 2017, dado que “la demanda se recuperará muy lentamente y la única manera de liquidar el stock es vender con descuento”.

La consultora estima que con un excedente de 1,7 millones de viviendas nuevas y usadas sin vender (el 23% está en manos de las entidades) que no se disolverá hasta 2022, la presión sobre los precios “solo puede ser a la baja”. Únicamente en zonas como Madrid, Alicante o Málaga, donde el stock se absorberá previsiblemente en dos o tres años, podría haber “tensión de precios”.

A juicio de García Montalvo, “los precios siguen estando de media más altos de lo que sería razonable y deberían seguir bajando hasta suponer cuatro años de renta familiar disponible”.

El último dato publicado por el Banco de España, relativo al primer trimestre de 2014, establece que los hogares necesitan de media 5,9 años completos de renta para poder comprar una casa. Cuando estalló la crisis del ladrillo, la media de esa ratio superaba los 7 años, lo que significa que el esfuerzo que deben realizar las familias efectivamente se está reduciendo, pero aún dista de niveles óptimos, según los expertos.

Carlos Smerdou, consejero delegado de Foro Consultores, subraya que “la demanda que estaba retenida y es solvente y ve que los nubarrones sobre la economía y el empleo se están despejando es la que se está lanzando a comprar ahora”. Añade que “donde primero cayó el mercado, en Madrid o la Costa del Sol, es donde primero se está recuperando y ya se aprecia un aumento de la actividad”.