



Para invertir

Vuelven las hipotecas

La mayor predisposición de la banca a dar crédito y la mejora del empleo animarán la demanda de casas

TEXTO MIRIAM CALAVIA

Al principio 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 renació la actividad por captar nuevas hipotecas, que se intensificó 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 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", dice el socio director de Capitalia Familiar EAFI, Félix González, pero la concesión de crédito es "selectiva y condicionada a una sólida solvencia".

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 2.000 o 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".

OFERTA DE LAS ENTIDADES BANCARIAS

A TIPO VARIABLE

- **Bankinter.** La Hipoteca Sin Más ofrece euríbor más 1,95% TAE con un tipo de interés del 2,90% el primer año, siempre que se contrate un seguro de protección de pagos. Financia hasta el 80% del valor de tasación por un periodo máximo de 30 años. La oferta, válida hasta el 30 de septiembre, está también condicionada a unos ingresos totales de los titulares superiores a 3.000 euros mensuales y a la contratación de una cuenta nómina, un seguro de vida y de hogar. No tiene cláusula suelo ni comisiones.
- **Cajasur.** Mantiene su hipoteca con un tipo fijo del 2,5% el primer año y el resto de años un diferencial del 1,25% TAE sobre el euríbor, con la máxima vinculación: seguro de vida, hogar y desempleo, tarjeta de débito con un consumo superior a los 5.000 euros anuales, domiciliación de la nómina y plan de pensiones aportando un mínimo de 3.500 euros. La financiación máxima es del 80% hasta 30 años. Tiene comisión de apertura del

0,5% y de amortización parcial también del 0,5%.

- **Banco Santander.** A partir del 30 de junio, el diferencial aplicado al euríbor será del 1,89% con un interés el primer año del 2,85% cumpliendo condiciones. Es preciso llevar la nómina o pensión superior a 2.000 euros al mes, domiciliar tres recibos, realizar tres usos trimestrales de tarjetas y contratar seguro de hogar. Sin esta vinculación, el diferencial se eleva al 2,89%. Para primeras viviendas, la entidad financia el 80% del menor de los valores de tasación o compra hasta 30 años.

- **ING Direct.** La Hipoteca Naranja cubre hasta el 80% del valor de tasación a 40 años como máximo desde euríbor más 1,89%. Para beneficiarse de estas condiciones se requiere tener domiciliada la nómina o contratar algún producto de ahorro o inversión, además de un seguro de hogar y seguro de vida de la entidad. Sin suelo ni comisiones de ningún tipo.

- **Caja España-Duero.** Dispone de la Hipoteca Net Fidelis a euríbor más 1,65% TAE con un tipo de salida del 3%, pero como mucho fi-

ancia el 60% del menor de los valores de tasación o escritura. La Hipoteca Net Futuro financia hasta el 80% con un diferencial del 1,95% y un tipo inicial también del 3%. En la Hipoteca Net Oro, solo para nuevos clientes, el interés queda en el 2,75% el primer año y en el 1,75% sobre el euríbor el resto. Es necesario cumplir todos los requisitos de bonificación, que consisten en domiciliar la nómina o pensión, realizar compras con tarjetas de crédito, contratar los seguros de vida y hogar, y un plan de pensiones. El plazo de amortización es hasta 35 años o hasta 40 años para menores de 35 años. Hay una comisión de apertura del 0,50% si se contrata el seguro de protección de pagos. Si no, es del 1%.

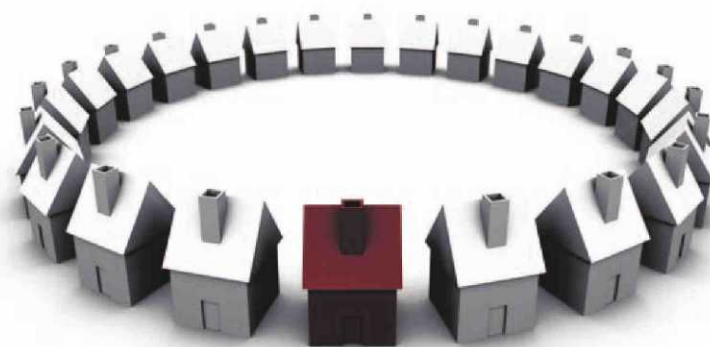
- **Caja Rural de Granada.** La nueva Hipoteca Libre a euríbor incrementado con un diferencial del 1,85% aplica un tipo fijo del 2,85% el primer y el segundo año. No tiene comisiones, pero es necesario vincularse a la entidad con la domiciliación de la nómina y de al menos tres recibos, la contratación de un segu-

...cuando la vivienda

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 Universidad Pompeu Fabra, que alude a las estadísticas del Consejo General del Notariado, las más alentadoras 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 hipo-



otecario 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 reduci-

do 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.

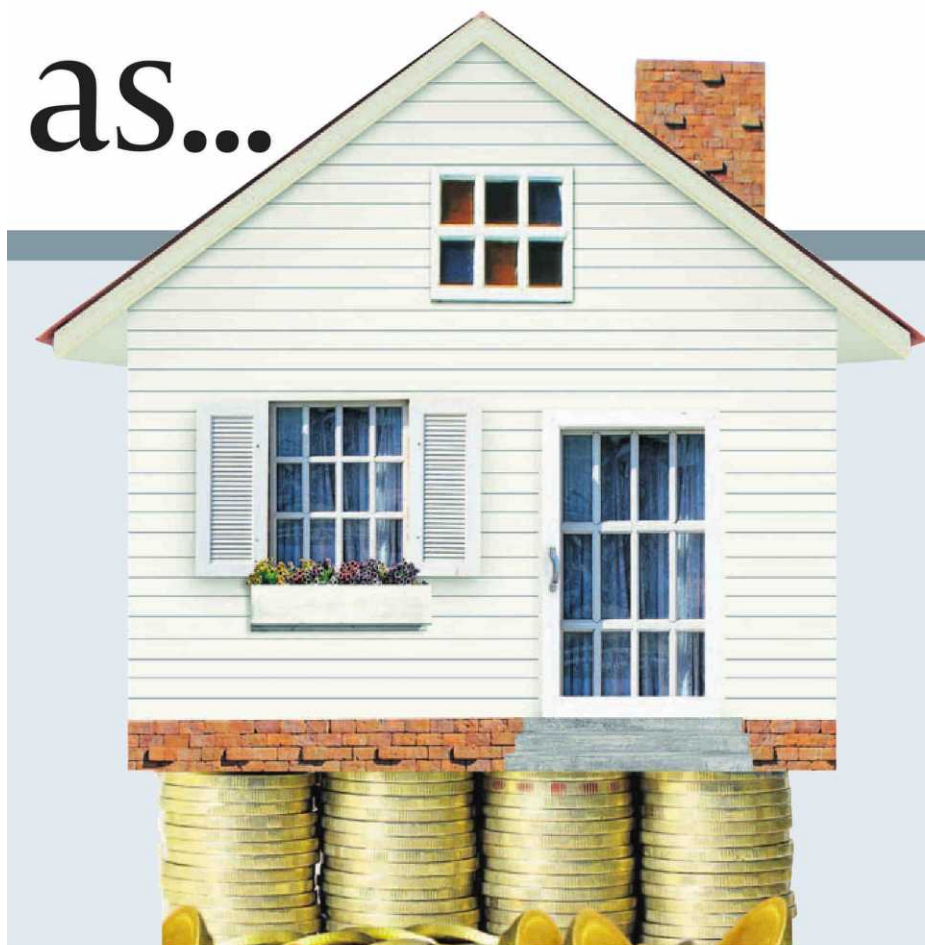
Los analistas de Citi, por su parte, creen que los precios aún no han tocado fondo y pueden caer entre un 5% y un 10% adicional. Asimismo, en Acuña & Asociados pronostican que, aunque se han agotado las caídas "drásticas" de la vivienda, los precios seguirán bajando entre un 5% y un 7% de media anual 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". Úni-



Para invertir

as...



ro de vida y de hogar, un consumo con tarjetas superior a 600 euros al semestre y ser usuario de la banca electrónica y el buzón virtual. Sin estas condiciones, el diferencial se eleva al 3,25%. El préstamo es por un importe no superior al 80% del menor de los valores de tasación o de compra de la vivienda hasta un máximo de 30 años.

● **Cajastur.** La Hipoteca Ahora añade al euríbor un diferencial del 1,99% TAE con un tipo de interés el primer año del 2,95%. Vigente hasta el próximo 30 de junio, está condicionada a la domiciliación de la nómina por un importe superior a 2.000 euros mensuales, la contratación de un seguro multirriesgo de hogar y de tarjetas de crédito, haciendo un gasto superior de 1.500 euros al año. El importe del préstamo es, como máximo, del 80% del menor de los valores de tasación o compra de la vivienda, a un plazo de hasta 30 años. Sin comisión de apertura ni de compensación por desistimiento, ofrece un periodo de gracia para pagar solo intereses el primer año.

A TIPO FIJO

● **ActivoBank.** La entidad comercializa la Hipoteca Activa Fija a un plazo mínimo de tres años y máximo de 12 años al 5,95%. La financiación máxima es del 80% sobre el valor de tasación y no hay aplazamientos ni carencias, pero tampoco vinculación. La comisión de apertura es del 1,50% y del 0,50% por amortización o cancelación anticipada. Hasta 15 años el interés fijo es del 6,1% y hasta 20 años, del 6,25%.

● **Bankoa.** A un plazo de 20 años, permite financiar hasta el 65% del valor de la vivienda a un tipo de interés fijo del 3,75%, con una comisión de apertura del 0,10% con un mínimo de 300 euros. Se requiere suscribir un seguro de hogar, de vida y domiciliación de la nómina. Las comisiones de cancelación parcial o total son del 3%.

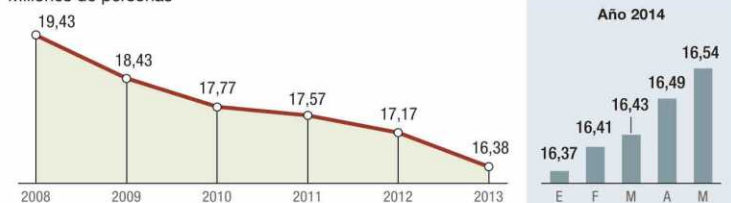
● **Novagalicia.** Cubre hasta el 80% del valor de tasación de la vivienda, con un tipo fijo del 5,75% y a un plazo máximo de 20 años. No exige contratación de otros productos, pero la comisión de apertura es del 1%.

a despierta

Empleo y precio de las casas

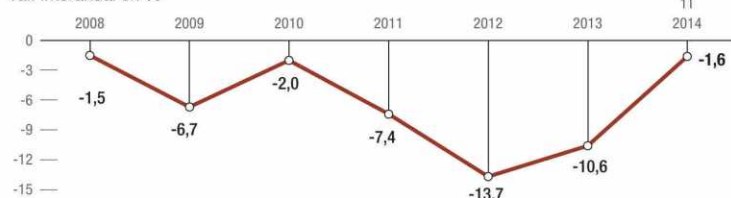
■ Evolución desestacionalizada de afiliados a la Seguridad Social

Millones de personas



■ Evolución del Índice de Precio de la Vivienda

Var. interanual en %



Fuente: Seguridad Social y Banco de España

CINCO DIAS

amente 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".

Fiscal

Menos interés en comprar para alquilar

La reforma fiscal avanzada por el Ministerio de Hacienda va a trastocar los planes de quienes piensan invertir en vivienda con la finalidad de alquilarla. A partir de 2015, se rebaja del 60% al 50% la desgravación que se aplican los propietarios por los ingresos por alquiler, sin distinciones según la edad del inquilino. Ahora, esa desgravación del 60% llega hasta al 100%, si el inquilino tiene entre 18 y 30 años o entre 18 y 35 años si el contrato de alquiler se firmó antes del 31 de diciembre de 2010. Para los inquilinos, desaparecerá la deducción por alquiler, como ya sucedió con la de compra.