



La banca empieza a abrir el grifo de las hipotecas

La financiación alcanza el 72% del precio de las viviendas



JORDI PLAY

Piso en venta en Barcelona

ROSA SALVADOR
Barcelona

Las entidades financieras empiezan a facilitar de nuevo la concesión de hipotecas, tras el *cerrojazo* que aplicaron con el estallido de la burbuja inmobiliaria. Así, por ejemplo, vuelven a conceder hipotecas a los autónomos, excluidos en los últimos años, cuando la banca sólo financiaba a trabajadores con contrato de trabajo indefinido, y han aumentado el valor de las hipotecas hasta el 72% del valor de tasación del inmueble, frente al 62% del valor que financiaban en el 2012, según los datos de la red inmobiliaria Tecnocasa.

Tecnocasa, que gestiona la concesión de hipotecas a los compradores de viviendas a través de su financiera Kiron, destaca que, pese al aumento del porcentaje del valor del inmueble, “una ratio por debajo del 80% del valor de tasación muestra aún una actitud muy conservadora de la banca y un claro intento de no arriesgar”. Esta

restricción obliga a cualquier comprador a tener ahorrado cerca del 40% del valor del inmueble (los impuestos suponen un 10% del valor de la compra), y esa necesidad de un gran ahorro previo es el mayor freno ahora para el acceso a la vivienda. “La mejora de los

El 5% de las hipotecas son ya a tipo fijo, para aprovechar los bajos tipos de interés

precios de los pisos, sin embargo, está influyendo en los tasadores, y muchas veces tasan por encima del valor de compra, a diferencia de lo que pasaba hace unos años, por lo que en algunos casos es incluso posible financiar el 100% del precio de compra”, matiza Paolo Boarini, consejero delegado del grupo Tecnocasa España.

Las mejores perspectivas económicas también han llevado a los bancos a volver a confiar en los autónomos: ellos recibieron el 8% de las hipotecas en el primer semestre del año, cinco puntos más que en el último semestre del 2014. Los trabajadores con contrato temporal, en cambio, siguen estando en la lista negra de las entidades: sólo recibieron el 5,9% de las hipotecas concedidas, cuando habían supuesto el 38% en el 2007, antes del estallido de la burbuja. “Cuando alguien quiere comprar piso con un contrato temporal, sólo con avales o con algún otro tipo de garantía adicional puede conseguir una hipoteca”, reconoce Boarini.

Las reticencias de la banca a conceder hipotecas se producen en un momento en que endeudarse para comprar piso es especialmente favorable: la bajada de los tipos de interés, unida a la caída de los precios de los pisos (del 57% de media en las ciudades donde opera el grupo), ha hecho que la cuota media de las hipotecas intermedias por el grupo sea de 344 euros. “Tenemos unos tipos nunca vistos en el interbancario, del 0,2%, y unos diferenciales de poco más de punto y medio. Y ahora, además, se está produciendo un cambio en las entidades financieras, que por primera vez impulsan hipotecas a tipo fijo, para dar estabilidad a sus carteras hipotecarias”, explica Boarini. Las hipotecas a tipos fijos ahora rondan los tipos del interés del 2,8% “y son un seguro ante la subida de tipos que ineludiblemente se producirá algún día”, y son ya el 5% de las hipotecas que el grupo comercializa.

La bajada de tipos ha hecho que tenga menos impacto en la cuota el recorte en la duración de las hipotecas que están aplicando los bancos: si en el 2007 la mitad de las hipotecas eran a 40 años de plazo, hoy sólo representan el 1%. La duración más común es de 30 años (60% de las hipotecas concedidas en el semestre), pero las de menos de 20 años suponen ya el 25% del total. “Los bancos ahora son más prudentes y no aceptan que alguien de 40 años asuma hipotecas largas. Porque cuando tenga más de 70 años, ¿cómo pagará la cuota?”, reflexiona Boarini. ●