



La firma de hipotecas registra en enero su mayor incremento en cinco años

El número de créditos firmados creció un 44,5% debido principalmente a la supresión de la deducción fiscal

REDACCIÓN PISOS.COM

El número de hipotecas firmadas en España registró en enero su mayor incremento mensual en los últimos cinco años al crecer el 44,8%, aunque la cifra siguió bajando en comparación con el mismo mes de 2012, el 12,5 %, una caída más suave que la producida en meses anteriores. En Cantabria, la constitución de hipotecas también se incrementó un 3%.

Según los expertos, este incremento mensual se debe, principalmente, a la eliminación de la deducción fiscal por compra de vivienda y a la subida del IVA para vivienda nueva, en vigor desde el 1 de enero de este año, y que explican también el freno de las caídas de la firma de hipotecas en los meses anteriores. En opinión del profesor del Instituto de Estudios Bursátiles Miguel Ángel Bernal,

este incremento mensual se podría dar también en los datos de febrero, que se conocerán en abril, para volver a enfriarse más tarde y adecuarse a las cifras de compraventa de vivienda, que también han notado en enero el «efecto llamada» del fin de las ventajas fiscales.

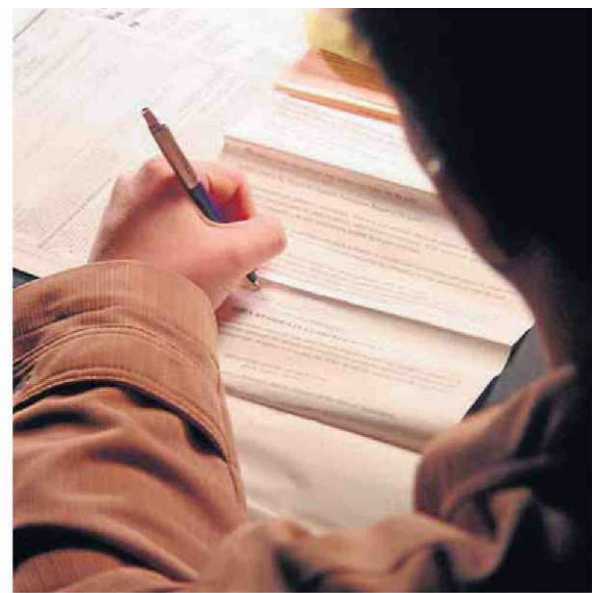
Según esas cifras, también publicadas por el INE hace dos semanas, la compraventa de viviendas creció en enero el 68,6 % respecto a diciembre, hasta rozar las 40.000 operaciones, un aumento espectacular en plena recesión, aunque aún muy lejos de las 80.000 transacciones que se llegaron a realizar en pleno 'boom' del sector.

Otros señalan que de las 40.000 ventas registradas en enero, sólo 25.447 necesitaron hipotecas, por lo que el resto se pagaron en efectivo, lo que confirma la presencia de cazadores de «gangas», aun-

que también dejaron entrever que algunas de estas operaciones se pudieron pagar con dinero negro.

Sin embargo, según explica el responsable del gabinete de estudios del portal **pisos.com**, Manuel Gandarias, es necesario que las entidades abran de una vez el grifo del crédito, dado que la mayoría de los compradores necesitan financiación. Recuerda también que sin una mayor flexibilidad, la reactivación del mercado se retrasará y con ella, la recuperación de la

La constitución de hipotecas en Cantabria se incrementó en un 3%



economía en su conjunto.

Los datos provisionales publicados por el INE sitúan el importe medio de una hipoteca para la compra de vivienda en 102.906 euros en enero, el 4% menos que un año antes, y un 1,4% más que en diciembre. Por otra parte, el capital prestado para hipotecas sobre viviendas se situó en enero en 2.618 millones de euros, el 16% menos que un año antes, pero el 46,8% más que en diciembre. En el total del mercado, que además de las hi-

potecas para la adquisición de viviendas incluye las concedidas para la compra de fincas urbanas y rústicas, en enero se concedieron 41.365 préstamos, el 11,7% menos que un año atrás y el 44,8 % más que en diciembre, por las razones fiscales mencionadas.

Los créditos hipotecarios sobre todo tipo de fincas firmados en España en enero sumaron 4.586,3 millones de euros, el 20% menos que en el mismo mes de 2012 y el 47,8% más que en diciembre.



Cuando comprar es más barato que alquilar

Aunque el ajuste de precios no ha llegado a su fin, es ahora cuando muchos pisos están en su mejor momento

C. GARCÍA-PANDO

Durante los últimos meses no se ha dejado de escuchar que la compra de una vivienda no es la mejor decisión en un momento como el actual. Que si los precios siguen bajando, que si las hipotecas están caras e inaccesibles, que si las casas no valen el precio al que se ofertan y que si las ventajas del alquiler ganan el pulso a la venta. No obstante, hay personas que es en estos momentos cuando han hecho la mejor compra inmobiliaria de su vida.

Aún hay muchas opciones de puesto que a lo largo de este 2013 los precios seguirán cayendo. La compra de un piso a una entidad bancaria parece ser una de las más ventajosas para hacer una buena transacción, con una hipoteca bien adaptada a la capacidad de pago del comprador. De hecho las óptimas condiciones de algunas entidades bancarias ponen en bandeja la firma de una hipoteca.

Esta es una prueba más de que en tiempos de crisis hay que saber aprovechar las buenas ofertas. No obstante, desde algunos colectivos avisan que «hoy en día los inmuebles que se han adjudicado las entidades bancarias siguen estando sobrevalorados y algo lejos de la realidad actual del mercado inmobiliario. El comprador que acude

al banco lo hace llamado por la financiación, pero en ningún caso por la oferta inmobiliaria de la entidad o el precio». En este sentido los bancos conceden hipotecas más ventajosas para sus inmuebles, muchos de ellos vendidos a través de agencias inmobiliarias, y muchas veces los clientes tienen que optar por comprar un piso al banco a un precio superior a lo que podría estar en el mercado.

NUEVAS CAÍDAS

Lo cierto es que la rebaja interanual media de los pisos en España en 2012, según el IPV del Instituto Nacional de Estadística (INE) ha sido de un 13,7%. Respecto al pico de precios del segundo semestre de 2006 al primer semestre de 2007, el retroceso acumulado según el informe sobre la evolución del mercado inmobiliario del Grupo Tecnocasa, desde el año 2004 (utilizando precios efectivos de transacción) ha sido de un 54,2%.

El precio de la vivienda todavía no ha tocado fondo y durante este año 2013 seguirá cayendo. Si se recurre a las estadísticas se puede decir que la vivienda ha experimentado un descenso medio del 30%

Los gastos derivados de la compra de una vivienda se amortizan a los cinco años de la firma

frente a los precios de 2007. Pero el porcentaje varía mucho en función de la ubicación de los inmuebles, pues en la periferia y la costa se han rebajado más de un 50%. Respecto a esta senda de ajuste de precios se prevé que la corrección continúe hasta encontrar la demanda. En un momento de caída de precios y una demanda mermada puede ser cuando los bancos den más su brazo a torcer en materia de financiación.

ALQUILER A CORTO PLAZO

No obstante, la diferencia entre comprar y alquilar no es sólo una mera cuestión de comparar lo que se paga mes a mes. La adquisición de un piso entraña el pago de muchos más gastos añadidos, como son la notaría, el registro, la gestoría o los impuestos de una vivienda, que suelen sumar un 10% sobre el precio total del inmueble. Por eso, haciendo cuentas, lo más lógico es que durante los primeros años sea más económico vivir de alquiler, pero con el tiempo, se han calculado unos cinco años, se asimilan los gastos de la compra y sólo queda pagar la cuota de la hipoteca -la cual estaría más reducida que la renta mensual de alquiler- por lo que al final sale más económico comprar.

Si se pretende vivir en ese piso por pocos años, el alquiler sería la mejor opción, sobre todo, si la renta permite ahorrar cada año. En cambio, si se va a permanecer en la misma casa durante años, seguramente en este tiempo saldrá más económico comprar. Teniendo un buen manejo de las finanzas personales y realizando bien los cálculos sobre lo que le conviene más a la economía familiar, se tendrán las claves para escoger la opción más apropiada.