

Más préstamos y por una mayor cuantía

HIPOTECAS Los préstamos hipotecarios para la adquisición de una vivienda aumentaron un 13,3 % interanual en España durante el mes de junio, hasta las 18.904 nuevas operaciones, con una cuantía media que en términos interanuales repuntó 0,4 % hasta los 128.480 euros. El porcentaje de compras de viviendas financiadas mediante un préstamo hipotecario se situó en el 44,7 %. Además, en este tipo de compras con financiación, la cuantía del préstamo supuso en media el 77,5 %.



Las socimis desembolsaron 418 millones

HASTA JUNIO En el primer semestre del año, las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (socimis) invirtieron 418 millones de euros en comprar inmuebles en España, frente a los 1.100 que desembolsaron en el mismo período de 2015. Un recorte del 62 % consecuencia de la fuerte actividad del ejercicio previo y de que ahora hay menos activos interesantes en el mercado. Por eso, las socimis están más centradas en añadir valor a sus carteras que en nuevas adquisiciones.

Coruña, donde en zonas del centro el precio ya tocó fondo hace tiempo y ahora incluso empieza a subir, que en localidades del interior de Galicia, con menos tirón.

La oficina estadística europea, Eurostat, da fe de este comportamiento al constatar que durante el primer trimestre del año el precio de la vivienda se incrementó en España un 6,3 % en tasa interanual —duplicando el alza media registrada en la Eurozona—, su mayor subida desde el pinchazo de la burbuja inmobiliaria. No se veía un aumento igual desde el 13,1 % registrado entre enero y marzo de 2007, un período que el punto de inflexión a partir del cual se sucedió un descenso vertiginoso en los precios de las casas, que hasta el año 2014 se abarataron una media del 41 %.

Otra muestra de que la apuesta por el ladrillo es firme la proporción un reciente informe de Servihabitat recogido por *La Vanguardia* donde se concluye que los inversores compraron una de cada cinco viviendas que se vendieron en España el año pasado atraídos por la alta rentabilidad que da ahora el alquiler de vivienda y por la inestabilidad de las bolsas. Las compras por inversión suponen el 21 % de las ventas de vivienda de costa, y el 18 % de las compras de viviendas de uso habitual según Servihabitat, un porcentaje que retrocede respecto a años anteriores por la vuelta al mercado de las familias que buscan una vivienda para vivir. Las adquisiciones de los grandes inversores se concentran en las zonas más céntricas de Madrid y Barcelona, en las que coinciden también las compras de ciudadanos extranjeros que quieren pasar temporadas por trabajo o ocio en la ciudad.

El descenso de los precios por la crisis inmobiliaria y la bajada de los tipos de interés está haciendo que el esfuerzo para adquirir una vivienda haya vuelto a los niveles de finales de los noventa: el pago de una hipoteca media ronda hoy el 32 % de los ingresos de un hogar medio, cuando en el 2008 suponía el 60 % y sólo bajaba al 50 % con el impacto de la deducción fiscal en el IRPF. A esto también contribuye la evolución del euribor, principal indicador usado para el cálculo de las hipotecas, que cerró julio en terreno negativo por sexto mes consecutivo y se hundió en tasa mensual al -0,056 %, su menor nivel de la historia. Una circunstancia que según los expertos es favorable para renegociar préstamos firmados en los 3-4 últimos años.

LOS CAPÍTULO

7.131

OPERACIONES de compraventa de viviendas se contabilizaron en la comunidad durante los seis primeros meses de 2016, lo que supone el mejor arranque de los últimos tres años, según el INE. Un claro cambio de tendencia con respecto a los últimos meses aunque todavía lejos de los datos de 2007.

1.600

EUROS METRO CUADRADO es el precio que marca la vivienda en Galicia a datos de 30 de junio de 2016, según Fegein. Esta cuantía todavía se encuentra muy lejos de los 2.225 euros pque se alcanzaron en 2007, cuando el sector marcaba sus máximos justo antes del pinchazo de la burbuja inmobiliaria, una variación del 27 %.

5,30

EUROS METRO CUADRADO cotizan de media los alquileres en Galicia a cierre del primer semestre del año, un descenso del 0,4% en comparación con el mismo período del año anterior. A Coruña (1.675 € m²) marca el precio más caro. Le sigue Pontevedra (1.600), Ourense (1.390) y Lugo (1.125 € m²)

32%

De los ingresos de un hogar medio se destinan a día de hoy al pago de la hipoteca para la compra de una vivienda. En 2008 este porcentaje se elevaba a un 60%. La evolución del euribor, en valores mínimos históricos (-0,056%), es uno de los factores contribuye a abaratar el recibo,

“La compra de vivienda para el alquiler puede generar retornos anuales de entre el 8 y el 11%”

La recuperación de la confianza tras ocho años de crisis “es la clave” de la evolución

El euribor en mínimos, los tipos de interés al 0% y la vuelta del crédito hipotecario “pueden influir” en la positiva evolución del mercado inmobiliario. Pero para el presidente de Fegein, Benito Iglesias, la clave está en que pasados los nubarrones más negros, la confianza del consumidor “se está recuperando”.

Un panorama desconocido en los últimos años que está llevando a muchos gallegos a abrir la mano con el ladrillo y destinar sus ahorros a comprar pisos, principalmente para destinarlos al mercado del arrendamiento y que pueden generar retornos de entre el 8 y el 11 % anual. Mayoritariamente, indica el presidente de Fegein, hablamos de vivienda con un valor de entre

80.000 y 100.000 euros que se puede poner en alquiler por un precio de unos 400 o 450 euros al mes. “Después del escándalo de las preferentes, muchos ahorradores no se fían de los productos de inversión complejos y prefieren volver a apostar por el ladrillo”.

El punto de inflexión en la caída de los precios se produjo en el segundo semestre de 2015, explica, y ahora incluso en algunas ciudades como Vigo, A Coruña y Santiago la vivienda ya está empezando a subir en las zonas más cotizadas. “El comprador se ha percatado de que si espera paga más”, analiza. Eso sí, admite que esta tendencia todavía no se da en puntos del interior de la comunidad, donde la recuperación del mercado está más lejos.

En el sector “hay optimismo”, señala Iglesias, apoyándose en la reducción del stock y el aumento de los precios en



BENITO IGLESIAS Presidente Federación Gallega de Empresas Inmobiliarias (Fegein) y del Club Financiero de Ourense

las compraventas. Todo ello a pesar del “daño” que hicieron los bancos “inundando” el mercado con sus activos inmobiliarios problemáticos, que “destabilizaron los precios y afectaron mucho al mercado”. Tanto que “provocaron el cierre del 60 % de las inmobiliarias”.

Iglesias tampoco tiene palabras amables para la Administración, que define como un “lastre”. Sobre la mesa pone los ejemplos de la paralización urbanística que sufren Vigo y Ourense tras la anulación de sus PXOM y la “abusiva” carga fiscal y tributaria que soporta la actividad: “Sin normas claras y concretas ni seguridad jurídica y urbanística —asegura— el sector no puede moverse”.

“El mercado inmobiliario es una buena opción para los patrimonios que puedan diversificar”

“Es un sector donde hay que estar”, recalca, aunque no con más del 50 % de los recursos

Hasta el año 2008, el ahorrador gallego se caracterizaba por un perfil de inversión muy marcado: repartía sus recursos entre los depósitos bancarios y la inversión inmobiliaria, bajo la presunta certeza de que con el ladrillo “siempre se ganaba”. “Por aquel entonces existía la creencia de que si comprabas por 100 ibas a vender por 200”, recuerda el asesor financiero Dositeo Amoedo. Un falso mito que el estallido de la burbuja inmobiliaria se encargó de desmontar y que ahora debe servir como toda una lección financiera.

Al igual que Benito Igle-

sias, a su juicio el precio del dinero o la concesión de hipotecas son factores que ayudan a la evolución positiva que presenta el mercado, aunque el factor determinante es que las incertidumbres empiezan a despejarse y la actividad inmobiliaria “empieza a ser de nuevo interesante para los inversores”.

Ahora, explica, parte del ahorro de inversores particulares y sociedades de inversión (socimis) está volviendo a este mercado, junto con el de las familias que compran su piso para vivir gracias a que se está volviendo a crear empleo de una manera “más o menos estable”.

Su recomendación es que a medio y largo plazo —es decir, en los próximos diez años—, “en la vivienda hay que estar” y considera



DOSITEO AMOEDO GONZÁLEZ es European Financial Planner, además de CEO y fundador de planificaciónfinanciera.es

que es una opción interesante “para aquellos patrimonios que puedan diversificar su inversión”. No obstante, al contrario de lo que sucedía antes de la crisis aconseja ser más prudente y no destinar más del 50 % de los recursos disponibles.

Sostiene que es un buen momento para comprar. Por una parte, hace un año que los precios de la vivienda tocaron fondo; y por otra también es una gran oportunidad para conseguir hipotecas de calidad (euribor+1 %), un escenario que podría prolongarse por unos cuatro o cinco años.