



Tema del día Páginas 2 y 3

El mercado inmobiliario

EL ACCESO A LA VIVIENDA

Seis de cada diez pisos se compran en Aragón sin recurrir a una hipoteca

La caída de precios y la restricción del crédito elevan las operaciones al contado desde el inicio de la crisis

Las adquisiciones de bancos y de fondos de inversión también están detrás de este cambio de tendencia

R. LÓPEZ
rlopez@aragon.elperiodico.com
ZARAGOZA

Los hábitos de compra en el mercado inmobiliario están cambiando a marchas forzadas. Hace solo unos años, la gran mayoría de las viviendas se compraban con la ayuda de la financiación de los bancos, una práctica que, al parecer, ha pasado a mejor vida. De hecho, en el segundo trimestre del año, el 62% de los pisos que se vendieron en Aragón ya se pagaron sin recurrir a una hipoteca, mientras que en el mismo periodo del 2007 este porcentaje apenas alcanzaba el 45%, según los datos del Consejo General del Notariado. En España, esta balanza aún se ha desequilibrado más: siete de cada diez viviendas se compran sin acudir al banco y la hipoteca ya no es la opción mayoritaria en 13 de las 17 comunidades (ver gráfico).

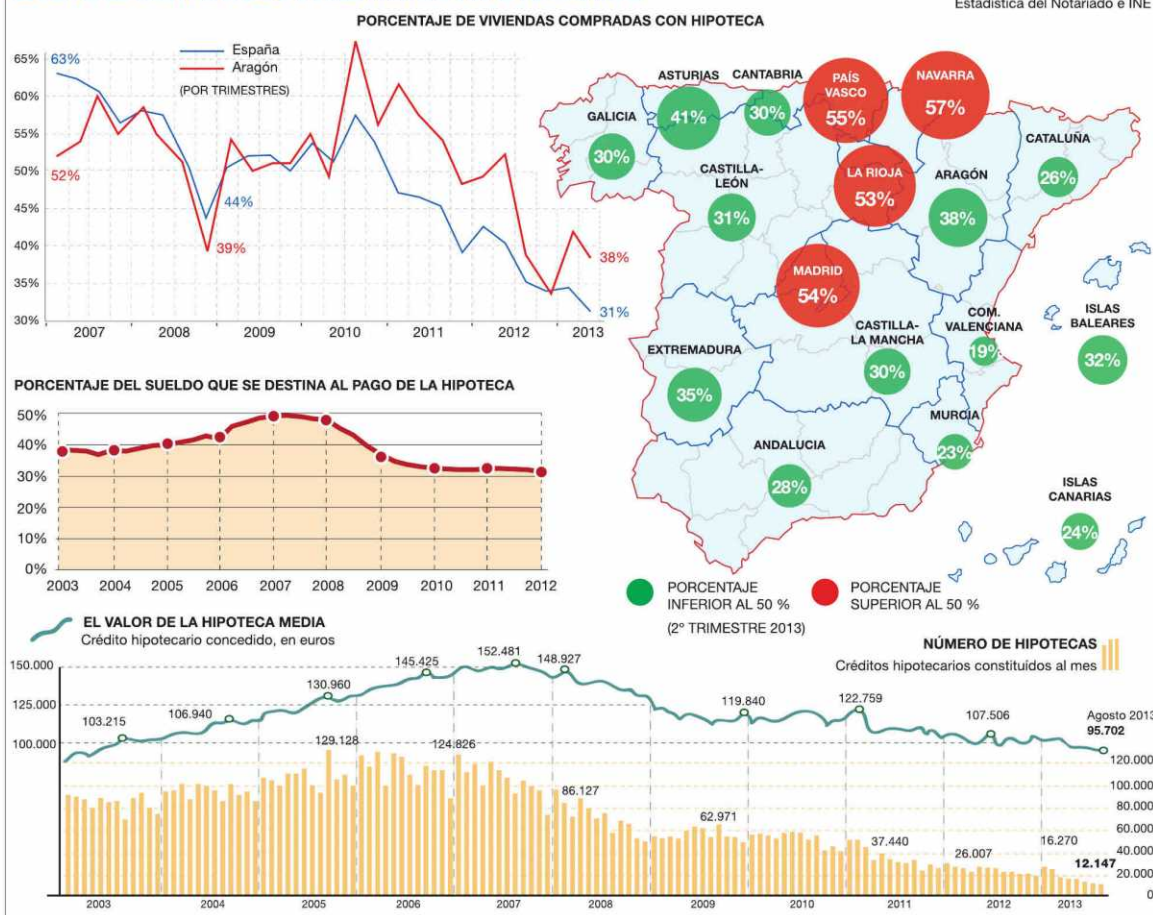
El porcentaje ha ido creciendo de forma progresiva en los últimos cinco años, lo que ha provocado que los expertos hablen incluso de un cambio de tendencia y que apunten que el recurso del préstamo bancario seguirá a la baja a medio plazo.

Las dificultades para acceder a un crédito hipotecario, las compras de paquetes de inmuebles por parte de fondos de inversión y de bancos, así como la caída del precio de la vivienda, que ha permitido que cada vez se cierren más operaciones al contado, son algunas de las causas que explican esta nueva realidad en el sector inmobiliario, tal y como explica Jordi Esteve, del Centro de Información Estadística del Notariado: «Las entidades y las grandes empresas están comprando promociones enteras sin necesidad de financiación». Unas operaciones que cada vez tienen más peso en el mercado final debido a que las compraventas de los particulares, aquellas que suelen cerrarse en mayor medida con una hipoteca, son las que más han caído desde el principio de la crisis.

Para el director del Grupo de Análisis del Mercado Inmobiliario

LA EVOLUCIÓN DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado e INE



de la Universidad de Zaragoza, Luis Alberto Fabra, el motivo fundamental de este cambio de tendencia es la restricción financiera. «Si no es para desprenderse de sus pisos, a los bancos ya no les sale rentable conceder hipotecas, por eso disparan sus requisitos; y el perjudicado es el ciudadano porque o tienes dinero o no puedes comprar», subraya. Por eso indica que los pisos pagados al contado han ganado terreno, algo que constata un reciente estudio de Tecnocasa, que destaca que el 60% de las viviendas ya se adquiere a tocateja en España (el 55% en Zaragoza).

«También hay que tener en cuenta que los precios han bajado y que cada vez más gente puede afrontar la operación con sus ahorros», señala Esteve, que apunta a otro factor: la llegada de compradores extranjeros —tanto particulares como fondos de inversión— que o no necesitan financiación o recurren a hipoteca de sus países de origen. Según el Ministerio de Fomento suponen ya el 17% del total de compraventas, mientras que la estadística de los notarios destaca que estas operaciones han crecido un 22% respecto al 2012. Las comunidades costeras han si-

do las mayores receptoras del capital extranjero. Sobre todo Andalucía, Murcia o Valencia, que son las que han registrado más compraventas al contado.

PRÉSTAMO DE FAMILIARES // Con todo, en las autonomías de interior también se ha notado este incremento. Y Aragón es un buen ejemplo de ello. «Estimamos que la mitad de nuestras operaciones se han pagado este año al contado», subraya el presidente de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Aragón y responsable de Fincas Pinilla, Fernando Baena, quien, no obs-

ta, apunta a las «compras masivas» de fondos y bancos como causa fundamental de este cambio de tendencia. Sin embargo, Baena sí que destaca que los particulares vuelven a ver poco a poco la vivienda como una inversión «interesante». «Tener el dinero en el banco apenas da rentabilidad ahora, lo que también está haciendo que la gente se anime más», añade.

Una tesis que comparte Javier Olivito, propietario de la agencia Olivito. «Hay gente de los pueblos de la provincia que están aprovechando para comprar un piso por si sus hijos vienen a



hipotecas

EL VALOR MEDIO SIGUE A LA BAJA

↪ La caída del precio de la vivienda y el clima de desconfianza están provocando que los ciudadanos se endeuden cada vez menos. Según los datos del Colegio de Registradores de la Propiedad, Aragón es la comunidad donde más ha bajado el importe medio de las nuevas hipotecas al arrojar un descenso en el capital prestado del 31,4% respecto al 2011. Estas caídas, que vienen produciéndose desde el comienzo de la crisis, han provocado que el valor medio de los créditos hipotecarios se sitúe en España en los 95.702 euros, según el INE.

NUEVO MÍNIMO HISTÓRICO

↪ La firma de hipotecas sigue bajo mínimos y no da señales de recuperación. Más bien al contrario. Según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), durante el pasado mes de agosto se concedieron en España 12.147 créditos para adquirir una vivienda, la cifra más baja de toda la serie histórica, que arranca en 1995. La caída respecto al mismo mes del 2012 fue del 41,7%, superior a la de los meses precedentes, ya que en mayo se redujo un 29%, un 19% en abril y un 34% en marzo. En Aragón, la bajada interanual fue muy inferior: la firma de hipotecas en agosto solo cayó un 0,8%.

estudiar a Zaragoza», ejemplifica. Por todo ello, él también observa un incremento de las operaciones a *tocateja*: «En nuestro caso, y respecto al año pasado, han podido crecer en torno a un 50%», indica Olivito, que añade que muchos compradores piden ayuda a sus familiares en lugar de acudir al banco.

Por provincias, Huesca y Teruel lideran el ranking de las viviendas compradas sin recurrir a una hipoteca (solo las superan Castellón y Gerona). De hecho, el 85% de las operaciones se cerraron sin financiación bancaria. ≡