



El 70% de los pisos que se venden en España ya se pagan sin hipoteca

CAMBIO DE TENDENCIA/ El préstamo hipotecario ya no es la opción mayoritaria en 13 autonomías. Ganan peso las adquisiciones de la banca y los fondos de inversión y las compras de vivienda al contado.

Juanma Lamet, Madrid

De todas las hipotecas que se firman en España, sólo la mitad se destinan a financiar viviendas. Y de todas las casas que se venden en España ni siquiera un tercio se sufragan con este tipo de préstamos. Así lo demuestran las estadísticas desglosadas del Consejo General del Notariado, a las que ha tenido acceso EXPANSIÓN.

En el segundo trimestre del año, el número de hipotecas escrituradas para el pago de vivienda equivalía a sólo el 31% de los inmuebles residenciales transaccionados. Esto quiere decir que de cada 10 casas que se venden, sólo tres se financian a la manera tradicional.

De hecho, la hipoteca ya no fue la opción mayoritaria en 42 de las 52 provincias de España en el primer trimestre del año. En abril, ocurría lo mismo en 13 de las 17 autonomías (ver gráfico adjunto).

Esto da una buena idea de la situación actual del mercado inmobiliario y de la gran sequía crediticia del país.

Es importante diferenciar el motivo por el cual se concede la hipoteca, que se especifica en la escritura: para construcción, para financiación empresarial, para el pago de un solar, de una finca rústica, de un garaje, etcétera. De hecho, en los años del boom inmobiliario llegó a haber más hipotecas que venta de viviendas.

Así que, ¿cómo se paga el resto de inmuebles, ese mayoritario 69% del total de compraventas que no firma hipoteca? Según los expertos consultados, se trata de adquisiciones de la banca, paquetes de inmuebles comprados por los fondos de inversión extranjeros, casas pagadas por extranjeros con hipotecas foráneas o con financiación no hipotecaria.

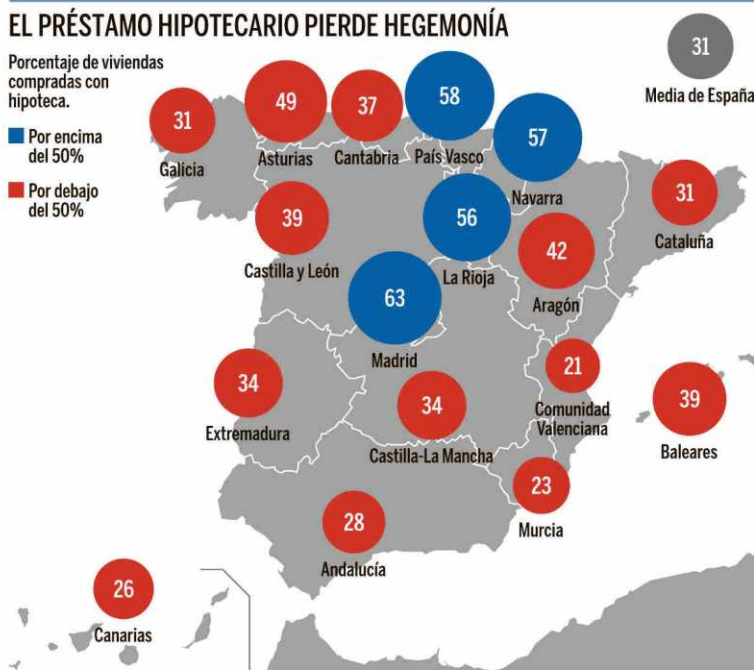
Además, podría haber un porcentaje residual de hipotecas en las que no se especifica que el préstamo se destinará a la adquisición de un inmueble, cosa poco probable. Por último, están los pisos pagados al contado (tanto por españoles como por ciudadanos del resto del mundo).

No en vano, según un estudio de Tecnocasa y la Univer-

EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO PIERDE HEGEMONÍA

Porcentaje de viviendas compradas con hipoteca.

■ Por encima del 50%
■ Por debajo del 50%



Los extranjeros que más compran

En porcentaje del total.

○ Reino Unido ○ Francia ○ Rusia

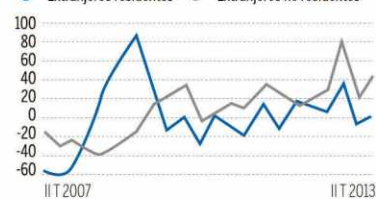


Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado

Compraventas de vivienda libre

En porcentaje de variación interanual.

○ Extranjeros residentes ○ Extranjeros no residentes



Británicos, galos y rusos, los foráneos que más compran

En los últimos años, la adquisición de casas por parte de los extranjeros no residentes ha ido ganando más y más peso, sobre todo por parte de los rusos, que se han consolidado en el pódium de los foráneos compradores de vivienda, según las estadísticas notariales.

En el primer lugar de la clasificación de países cuyos ciudadanos invierten más en España sigue Reino Unido (un 15,5% del total, muy lejos del 39% que llegó a acaparar en 2007). Le siguen Francia (10,7%), Rusia (que con un 8,7% se distancia definitivamente del cuarto puesto), Alemania (7,6%) y Bélgica (7,5% del total). En todo 2012, sólo los británicos compraron más que los rusos.

Además, todos los expertos consultados coinciden en que en el verano los rusos han sido especialmente activos, sobre todo en la costa mediterránea. En cuanto a los extranjeros residentes, los que más compran son, también, los británicos, seguidos de los franceses, los rumanos y los chinos, aunque estos han sido también muy activos en el periodo estival, según los analistas.

El 58% de las casas usadas se paga al contado y se supera el 60% en algunas ciudades

sitat Pompeu Fabra, el 58,4% de las viviendas usadas que se venden en España se paga al contado, y esta cifra llega a superar el 60% en ciudades como Barcelona. El número de compradores inversores crece cada trimestre y el número de compradores que han hecho la operación como inversión se sitúa en el 24,16% del total de compraventas realizadas.

“La compraventa de viviendas por parte del comprador tradicional ahora es un mercado muy pequeño”, explica Jordi Esteve, del Centro de Información Estadística

del Notariado. Y, “como ahora se están formalizando menos ventas, las de los inversores (sobre todo extranjeros) suponen un porcentaje mayor del total”, indica Julio Rodríguez, expresidente del Banco Hipotecario.

Al contado

Rodríguez agrega: “Se compran más viviendas al contado. Y esto va en paralelo con que la venta a extranjeros está aumentando. Además, los fondos de inversión extranjeros son más lanzados que antes, ya que en EEUU y Japón tienen más liquidez por las medidas de estímulo monetario”. Y añade: “Las operaciones que llevan a cabo esos fondos se hacen sin hipoteca, porque traen ya la financiación debajo del brazo”.

Rodríguez agrega: “Los extranjeros compran, sobre todo, en el arco mediterráneo, en paquetes de viviendas”. Y tiene razón. Por ejemplo, los compradores foráneos ya son mayoría en la provincia de Alicante, la primera en la que esto ocurre. Es decir, compran más inmuebles residenciales que los españoles.

En el primer trimestre de 2013 (último con datos desglosados por nacionalidades), los extranjeros adquirieron 2.816 viviendas, el 51,7% de un total de 5.447.

En el resto de España, de media, los españoles aún compran cinco de cada 6 viviendas. Los extranjeros compran el 17% del total, tasa que sigue subiendo, ya que el número de transacciones que firman aumenta un 17% inter-

anual, el mismo porcentaje en el que caen las compras de los españoles (ver información adjunta, arriba).

Además del paulatino incremento de operaciones llevadas a cabo por extranjeros, crece el número de españoles que “compran a tocateja pisos baratos en la costa, de hasta 60.000 euros”, apunta Julio Rodríguez. Sin embargo, la mayoría de los nuevos hogares que se forman opta por el alquiler.

Pese a todo, el expresidente del Banco Hipotecario cree que al español medio esta crisis no lo ha cambiado ni lo va a cambiar: “La hipoteca volverá a tirar en cuanto haya más seguridad en el empleo, porque España es un país de mentalidad eminentemente propietaria”.