Casi la mitad de los compradores ya necesita una hipoteca para adquirir su vivienda

El pago al contado ha perdido peso, hasta el 55% de las operaciones actuales, y la cuantía del crédito se aproxima al 80% del valor de tasación

:: JOSÉ M. CAMARERO

Carteles de venta de pisos en una inmobiliaria. :: A. GÓMEZ

MADRID. El mercado de viviendas está regresando a la realidad en la que vivía antes de que llegara la crisis, cuando la mayor parte de las compras se realizaban a través de una hipoteca, en un mercado bancario muy flexible con llamadas continuas a la financiación. La situación actual no es la misma que en 2008, pero poco a poco el número de inmuebles que se adquieren a través de un préstamo sigue aumentando con el paso de los meses y ya representan un 44% del total, según la última estadística del Consejo General del Notariado de octubre.

El colectivo de compradores que precisan una hipoteca –la otra posibilidad es pagar al contado la vivienda– vuelve a ser uno de los más altos de los siete últimos años, en los que se ha dibujado una tendencia alcista que, por ahora, no encuentra límites. Los tipos de interés en el 0% unidos a una mejora en la situación económica por la que atraviesan parte de las familias, así como unos precios que, aunque comienzan a subir, aún se encuentran por debajo de los máximos del 'boom' constituyen el cóctel perfecto de atracción para endeudarse.

Atrás van quedando los años en los que una mayoría de compradores adquirían viviendas sin necesidad de financiación. Constituían, en realidad, los peores momentos de la crisis, cuando quien se adentraba en el mercado inmobiliario eran fondos de inversión o grandes fortunas y ahorradores con un elevado nivel de renta a los que no les hacía falta acudir al banco para pedir un préstamo hipotecario. De hecho, a finales de 2013, el porcentaje de compradores que realizaban estas operaciones inmobiliarias con pago al contado superaba el 70% del total, frente a poco más del 25% que lo hacían a través de una hipoteca.

Sin embargo, aquella situación ha ido cambiando a lo largo de los cinco últimos ejercicios, a medida que se asentaba la recuperación. Cada vez más ciudadanos están dispuestos a la compra de un inmueble, pero con financiación. Se trata, en su mayoría, de rentas medias que, como ha ocurrido históricamente, precisan de financiación para realizar este tipo de operaciones. En el último año, el incremento de compradores en esta situación se ha situado en el 2%; y acumula un avance del 57% desde 2013.

A pesar de este crecimiento, todavía son minoría los propietarios de vivienda que acuden al banco. E incluso las estadísticas de este segmento de compradores les sitúan lejos de los registros de los últimos coletazos del 'boom' inmobiliario de 2008, cuando más de un 85% pedían créditos para la compra. Era el momento de la barra libre de créditos, con tipos de interés apetecibles –aunque ya comenzaban a subir– y unas condiciones flexibles para adentrarse en una hipoteca. Hasta que llegó la primera recesión de 2009.

Más firmas a pesar del AJD

Al mismo tiempo está aumentando el importe de la cuantía que conceden los bancos con respecto al valor total de la vivienda. Esta fue otra de las variables que provocó la crisis financiera, porque hasta hace diez años, muchas operaciones se financiaban al 100% e incluso por encima de la tasación. Hasta el pasado mes de octubre, el porcentaje de financiación aprobada superaba el 76% del valor del inmueble. Esta referencia se encuentra por debajo del 80% que recomienda el Banco de España para que las entidades no asuman riesgos de cara al futuro.

El propio mercado bancario también se ha transformado en la última década, al pasar de un momento en el que el 90% de los nuevos créditos eran a tipo variable, al actual, en el que el 40% de las hipotecas que se conceden son fijas.

El auge continuado del mercado hipotecario es la consecuencia de la recuperación del inmobiliario, en el que al avanzar los precios de los inmuebles, lo hace el del número de hipotecas solicitadas y el del importe medio a financiar. El pasado mes de octubre se formalizaron 30.113 préstamos, lo que supone un avance del 9% con respecto al mismo mes del año pasado. La firma de hipotecas no se ha visto truncada en ese periodo a pesar de la repercusión que tuvo la sentencia del Tribunal Supremo sobre el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD), en la que obligaba al cliente a pagarlo. Un fallo que fue puesto en cuestión a los pocos días por el propio tribunal, y que derivó en la interpretación enmendada por el Gobierno con una ley que obligaba a pagar ese tributo a las entidades.

También crece el importe medio de los créditos, cercano a los 135.000 euros por operación

A pesar de la confusión generada en esas tres semanas –entre el 16 de octubre y el 5 de noviembre– la autorización de hipotecas no solo no se paralizó, sino que aumentó en términos interanuales. Incluso, en el caso concreto de las hipotecas para vivienda, el incremento fue cercano al 13%. El capital medio prestado también ha vuelto a aumentar hasta situarse cerca de los 135.000 euros por operación, casi un 2% más que en el mismo mes del ejercicio anterior.