

La firma de hipotecas de viviendas crece un 32,5% en Málaga

El año pasado se tocó fondo y el sector empieza a recuperarse, aunque se está muy lejos de las 'locuras' de la época de bonanza

[Ángel Recio](#)



Uno de los aspectos clave en el comportamiento del mercado inmobiliario es la concesión de hipotecas y ésta, poco a poco, va recuperando el pulso. En los cinco primeros meses de este año se han firmado en la provincia un total de 4.828 hipotecas, lo que supuso un crecimiento del 32,5% respecto al mismo periodo del año anterior, según los datos publicados ayer por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

El incremento, visto tal cual, es espectacular, pero no hay que lanzar las campanas al vuelo porque tiene trampa, ya que en 2014 se tocó fondo, es decir, se firmó el menor número de hipotecas en la provincia en muchos años. Por tanto, a poco que se recuperara el mercado y que los bancos abrieran el grifo, era lógico que hubiera un aumento de operaciones.

Parece que se ha conseguido detener la hemorragia y la herida está cicatrizando, pues el descenso en la firma de hipotecas para viviendas en Málaga había sido continuado desde 2011. Entre enero y mayo se ha regresado a un nivel intermedio entre el registrado en 2012 y 2013, aunque se está a años luz de las hipotecas suscritas en los años del auge inmobiliario a mediados de la década pasada. En 2006, por ejemplo, en los cinco primeros meses se firmaron 25.723 hipotecas en esta provincia.

Los expertos destacan que ni era bueno tanta *generosidad* por parte de las entidades bancarias en los años de bonanza -donde se daban incluso créditos por encima del 100% para amueblar la vivienda o comprar un vehículo- ni la sequía que se ha visto en estos últimos ejercicios motivada por el ajuste interno de las entidades, que han tenido que luchar contra la morosidad para buscar solvencia y cumplir con las exigencias del Banco de España y de la Unión Europea.

Este año se han concedido más hipotecas y, además, por un mayor importe. En los

cinco primeros meses se suscribieron créditos hipotecarios para la adquisición de viviendas en Málaga por importe de 515,6 millones de euros, 130 millones de euros más que en el mismo periodo del año anterior, un 34% más. No obstante, la hipoteca media se ha quedado prácticamente igual ya que se compensa el número de operaciones y el volumen entregado. En los cinco primeros meses del año la hipoteca media en Málaga está en 106.794 euros y el año pasado estaba en 105.566 euros.

Hay tres fenómenos a tener en cuenta. El primero es que el precio de la vivienda, con el desplome de la demanda y el exceso de oferta, ha caído durante los últimos años e incluso sigue haciéndolo en la mayoría de municipios de la provincia. Eso provoca que la hipoteca necesaria sea menor. En segundo lugar, hay un nutrido grupo de personas, principalmente inversores, tanto nacionales como extranjeros, que están pagando al contado y que no necesitan ningún contacto con el banco. Hay pequeños inversores que tienen ahorros de unos 150.000 euros y que, en lugar de dejarlos en un depósito bancario sin prácticamente interés o jugárselo en bolsa, están comprando pisos por unos 100.000 euros para destinarlos a alquiler, obteniendo así una rentabilidad en torno al 5%. Por último, los bancos han aprendido la lección y ya no prestan el dinero tan alegremente. Es difícil conseguir ahora el 100% de la financiación necesaria y, además, las garantías y requisitos exigidos son mayores.

No obstante, el ritmo de crecimiento de hipotecas está siendo superior al de la propia compraventa. Entre enero y mayo se vendieron en la provincia 10.130 viviendas, un 13,8% más. La mayoría fueron usadas.