

ABC INMOBILIARIO

Cierre de 2018

Las reformas políticas encarecen las hipotecas al mayor ritmo en un lustro

► El decreto que carga el AJD a la banca y la nueva regulación provocarán que las entidades endurezcan y empeoren las condiciones de los préstamos

DANIEL CABALLERO
MADRID

Señalando con el dedo a los políticos, los expertos y el sector financiero, al tiempo que culpan a las reformas políticas de ese encarecimiento. Mientras que en 2017 cerraron en un tipo medio del 1,902%, en 2018 la cifra ascendió hasta el 2,037%. Un aumento de precios del 7,09% en términos interanuales, lo que supone el mayor incremento en un lustro.

«Los últimos datos muestran una subida muy leve de los tipos de interés, que reflejan la tensión en los mercados financieros internacionales y la subida del Euríbor», asegura José Luis Martínez, portavoz de la Asociación Española de Banca. Lo cierto es que el índice de referencia de las hipotecas en España también ha experimentado un repunte, aunque continúa en términos negativos. De hecho, la ralentización económica en la Eurozona y riesgos externos como la guerra comercial podrían forzar al Banco Central Europeo (BCE) a retrasar la subida de tipos de interés, con incidencia directa sobre el Euríbor. Así, al menos, lo descuenta el sector financiero.

En cinco años, al tiempo que se recuperaba la concesión de hipotecas tanto en firmas como en importe, el tipo medio ha caminado a la baja... hasta 2017. Fue entonces cuando comenzó a subir y en 2018 pegó el estirón por culpa, entre otros factores, del caos legal del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD) y la nueva ley hipotecaria. «El impacto de los costes legales y tributarios de las hipotecas sobre los bancos tiene un gran impacto que, seguramente y en gran parte de las ocasiones, se traduce -como se está viendo- en un incremento del mar-

gen para el cliente», dice Alberto Segurado, director del Área de Asesoramiento Financiero de JLL en España. En otras palabras, hipotecas más caras para el cliente.

Fuentes del sector bancario apuntan a que aún no tienen cifras de cuál es el efecto real de la convulsión legal y política de los últimos meses, pero que «la intuición nos dice que tendrá impacto». Así las cosas, cargan con especial dureza contra la ley hipotecaria que, aseguran, hará que las entidades financieras sean menos competitivas y tengan mayores problemas para rentabilizar sus productos a los mismos precios. La solución -dicen- pasa por aumentar los diferenciales. «Esta norma desincentiva la concesión de crédito hipotecario y puede tener impacto negativo», explican las mismas fuentes, en un diagnóstico similar al del Banco de España.

Tendencia
España ha pasado de firmar el 7% de las hipotecas a tipo fijo a más del 37% en tan solo cinco años

Tipos de interés
Si el BCE retrasa subir los tipos, el sector augura que la banca cargará su efecto al cliente con mayores costes

Pese a todo, hay entidades que niegan el efecto de caos regulatorio causado por el Tribunal Supremo. «La ligera subida de costes, más que reflejar la nueva decisión, sigue el cambio de tendencia en el año en la evolución del Euríbor, así como la mayor frecuencia en la contratación de hipotecas a tipo fijo», explican desde una entidad financiera.

Un razonamiento lógico teniendo en cuenta que la situación, ahora, es bien distinta a hace cinco años. Entonces, de las nuevas firmas de hipotecas, apenas el 7% eran a tipo fijo; hoy en día, estas representan ya el 37,6% del total, frente al 62,4% de las que se contratan a tipo variable. «El tipo fijo no se ofertaba activamente y los clientes no lo querían; pero el conocimiento a raíz de la crisis y la cultura financiera han aumentado y se entiende que a plazos más largos los tipos pueden moverse más y compensa», detallan fuentes financieras.

La realidad es que a tipo fijo cual-

Un dilema de hasta 44.000 millones para la banca

Tras el varapalo de las cláusulas suelo y el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados en forma de decreto, la banca se enfrenta en 2019 a un nuevo dilema. El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) decidirá sobre las exigencias de transparencia que debían requerirse para las hipotecas referenciadas al IRPH. Este índice fue la alternativa que en su momento se vendió en las sucursales frente al Euríbor, lo cual ha resultado en un duro revés para los clientes.

Goldman Sachs estima que el coste para las entidades financieras estaría entre los 7.000 y los 44.000 millones en caso de que el TJUE falle en contra del sector bancario.

La vista oral del caso tendrá lugar el 25 de febrero y será analizado por la Gran Sala -lo cual no es habitual-, con lo que el asunto contará con la evaluación de quince jueces.

quier hipoteca está más segura en cuanto a costes. Tan solo hay que observar cómo han variado las estadísticas en los últimos años. Al principio de los préstamos, las hipotecas a fijo siempre han estado en tipos más altos, lo cual hacía más atractivo para el cliente firmar a variable. Especialmente con los tipos de interés tan bajos como los situó el BCE y con su programa de compra de deuda. Hoy, los costes han ido igualándose (3,06% vs. 2,35% en octubre) y los usuarios optan más por ir a lo seguro. No sea que una nueva crisis termine por romper el mercado y los bancos centrales no reaccionen.

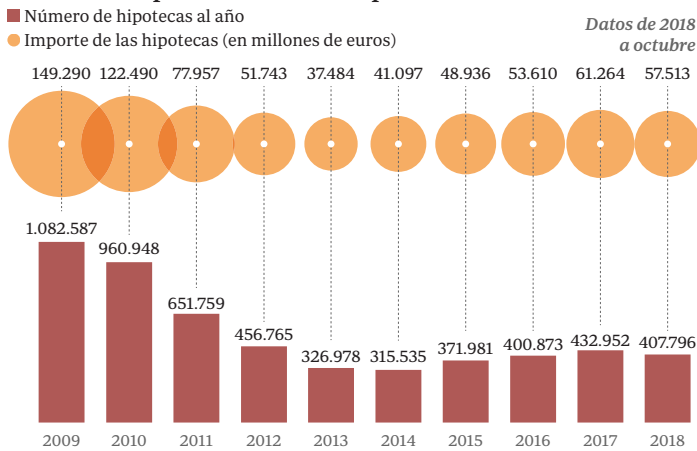
Impacto del BCE

En cambio, el mantenimiento del precio barato de dinero también tiene su parte negativa. «Los bancos repercutirán la no subida de tipos, a través del diferencial», dice Ignacio Sanz, profesor del Departamento de Derecho de Esade. Y lo mismo están haciendo ya con el AJD, por temor a que el decreto que carga a la banca su importe termine por influir en la cuenta de resultados de sector financiero. «Si los bancos tienen que asumir el AJD, impactará en su cuenta de resultados, tendrá efecto en Bolsa, y no se lo pueden permitir», asegura este experto.

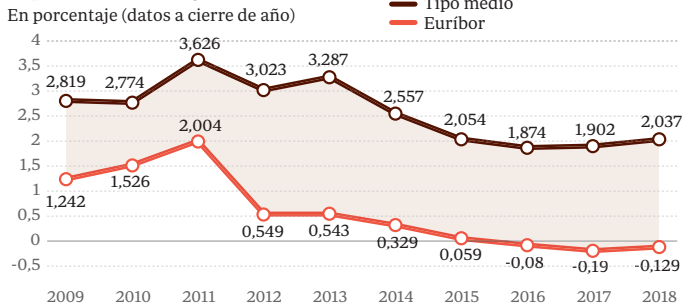
Fuentes financieras señalan que lo que esperan con vistas a 2019 es que continúe la escalada del coste de las hipotecas. Sin grandes sobresaltos, pero sí como anticipo de lo que puede



Número e importe total de las hipotecas



Tipos de interés y Euríbor



Fuente: INE y Banco de España

ABC

llegar a ocurrir en 2020 cuando el BCE se decida a cambiar el rumbo de su política monetaria. «Las condiciones seguirán siendo muy favorables en el futuro próximo apoyadas en la elevada eficiencia de nuestras entidades bajo un entorno muy competitivo», afirma Martínez, de la AEB.

De hecho, Pedro Javaloyes, portavoz de Agencia Negociadora, estima

que aunque habrá un endurecimiento de las condiciones financieras para el préstamo hipotecario, el panorama se verá compensado por la buena salud de los bancos y la competencia existente en el sector. «A partir de junio es muy posible que la competencia entre entidades vuelva a conformar un escenario de muy buenas ofertas hipotecarias», confiesa. E incide en que la tendencia apunta a que las nuevas firmas seguirán enfocándose hacia el tipo fijo. España ha cambiado su cultura financiera, y se nota en la elección de los clientes.

El Banco de España, por su parte, vaticina en su Encuesta sobre Préstamos Bancarios que este ejercicio se dará una mayor demanda de crédito hipotecario, frente a la reducción de este último trimestre. La razón, según el documento –elaborado en base a datos que proporcionan diez entidades financieras–, está en «los cambios regulatorios o fiscales del mercado (en particular, la próxima entrada en vigor de la nueva ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario), el aumento de la financiación con fondos propios y el mayor recurso a otras fuentes de financiación externa».

Aun así, fuentes financieras destacan que la judicialización de estos años que ha sufrido la banca (cláusulas suelo, AJD, índice IRPH...) les puede llevar a endurecer criterios o empeorar condiciones todavía más. Hipotecas baratas, hasta cierto punto.



Promoción de viviendas de lujo en la Costa del Sol

DANIEL PÉREZ

Bruselas estrecha el cerco sobre los «visados de oro»

► La Comisión alerta de que son un agujero para el blanqueo y el fraude, y endurecerá su control

D. CABALLERO
MADRID

Una inversión inmobiliaria de 500.000 euros a cambio del permiso de residencia en España. Negocio redondo, de no ser porque los solicitantes de los llamados «visados de oro» atraen el blanqueo de capitales, el fraude fiscal y la corrupción. Así lo estima la Comisión Europea, que ha elaborado un informe para analizar los vicios y defectos de estos sistemas en los Estados miembros.

La institución presidida por Jean-Claude Juncker comunicó que estrecharán el cerco sobre el capital foráneo que aterriza en el Viejo Continente. Para garantizar la seguridad de la Unión Europea –dicen– y evitar que la delincuencia se instale en el bloque comunitario.

De esta manera, la Comisión supervisará cómo los países cumplen la legislación europea; es decir, de qué manera garantizan la seguridad e integridad interna. Además, reclaman a los Estados miembros mayor vigilancia en las fronteras y la procedencia de los fondos con que los inversores extranjeros compran viviendas o fincas.

Un rapapolvo para los territorios

que ponen en riesgo un negocio que en la última década ha reportado unos 25.000 millones a los países. Y, en ello, España está a la cabeza, tanto en permisos concedidos como en dinero recaudado: nuestro país ha otorgado 24.755 «visados de oro» y recauda, anualmente, unos 976 millones, según un informe de Transparencia Internacional y Global Witness. Cifras récord, que estarán bajo la lupa de Europa. De hecho, desde la primera organización señalan que se han «vendido» más de 100.000 visados y 6.000 pasaportes en diez años.

Así las cosas, la Comisión destacó que crearán un grupo de expertos para «mejorar la transparencia, la gobernanza y la seguridad» de los sistemas. En consecuencia, se fijará un sistema de intercambio de información y consulta entre territorios, así como un conjunto de normas de seguridad comunes. Todo ello con el objetivo de que los países sepan quién solicita qué, ya sea en España o en cualquier otro lugar. La previsión es que vea la luz a finales de 2019.

La UE, incluso, va más allá en su cerco a los «visados de oro». Vigilará los sistemas de aquellos países que quieran entrar a formar parte del bloque para valorar su solicitud. Y estudiará el modo de proceder, también, de aquellos estados cuyos ciudadanos que no requieren visado para entrar a Europa, con el objetivo de limitar la ingeniería legal de los delincuentes para afincarse en el Viejo Continente.

Vigilancia
La Comisión fijará un sistema de intercambio de datos entre países para aumentar la seguridad

Un joven frente al escaparate de una inmobiliaria en Córdoba



VALERIO MERINO