

FINANZAS & MERCADOS

La banca dispara un 32% la concesión de hipotecas en el primer semestre

MAYOR COMPETENCIA/ La mejora en el entorno macroeconómico, el saneamiento del sector financiero, así como las medidas adoptadas por el BCE han contribuido al repunte en el mercado de hipotecas.

J. Vivero/J.C. Cueto. Madrid
Este año está siendo el definitivo en el impulso de las concesiones de hipotecas debido a la mejora de los datos macroeconómicos y a la reducción de la tasa de paro. Tras cinco años en los que los préstamos y la oferta hipotecaria han sido prácticamente nulos, siete entidades bancarias han crecido en la concesión de hipotecas por encima del 30% hasta el cierre de junio, aunque las entidades no ofrecen datos sobre el volumen de los préstamos hipotecarios.

En los primeros cinco meses del año, se han concedido más de 100.000 nuevas hipotecas, frente a las 83.700 registradas en el mismo periodo de 2014.

Los bancos más activos han elevado la producción hipotecaria por encima del 40%, frente a la media del sector que se sitúa en el 31,8%.

A la cabeza se posiciona CaixaBank, con un aumento del 53% en el primer semestre de 2015 con respecto al mismo periodo del año anterior. Le siguen, en este orden, Sabadell (50%), Popular (41%) Kutxabank (37%), BBVA (36%), Bankinter (34%), Ibercaja (30%) y Santander (29%). Bankia, en cambio, ha reducido un 24% su oferta hipotecaria. El banco se ha centrado más en los préstamos a pymes y consumo.

Ruptura

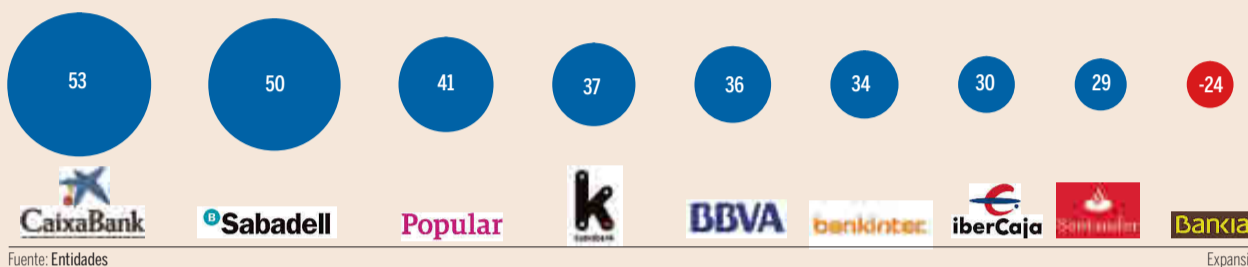
La tendencia del sector comenzó a cambiar a finales del año 2013, cuando Bankinter se aventuró a reducir el interés de su préstamo, con un diferencial del 2% sobre el euríbor. Desde entonces, distintas entidades se fueron sumando, aunque la entrada de Santander en esta batalla fue el vuelco definitivo del mercado.

Actualmente los diferenciales oscilan entre el 1% de Kutxabank y el 1,90% de CaixaBank (ver cuadro adjunto), aunque las ofertas no son comparables entre sí por las distintas comisiones y condiciones de vinculación que llevan aparejadas.

A los recortes en los pre-

EMPUJE NOTORIO EN LA PRIMERA MITAD DEL AÑO

Incremento de la nueva producción hipotecaria (algunas entidades incluyen préstamos a particulares y empresas) en el primer semestre de 2015 frente al mismo de 2014, en %.



Fuente: Entidades

Expansión

PRINCIPALES OFERTAS HIPOTECARIAS DE LAS ENTIDADES

Ordenadas alfabéticamente

	■ Tipo fijo		■ Tipo variable			
	Tipo de interés	Plazo máximo	Interés		Comisión apertura	Condiciones
			Primer año	Resto años		
Bankia	3,40%	15 años	1,80%	Euríbor + 1,50% ⁽¹⁾	0,9%	Comisión apertura: 0,90%, con mínimo de 500 €
Bankinter	2,05%	10 años	2,00%	Euríbor + 1,50%	0%	Hasta 30 años. Nómina con tres recibos, contratación de seguro de vida y seguro de hogar
BBVA	3,30%	30 años	Euríbor + 1,25%	Euríbor + 1,25%	0%	Hasta 30 años. Sin suelo. Nómina, seguro hogar y vida, plan de pensiones, tarjeta crédito ⁽¹⁾
BMN	3,25%	30 años	1,49%	Euríbor + 1,49%	0,5%	Nómina. Seguro de hogar y vida. Crédito. Plan de pensiones
CaixaBank	2,5-3%	20 años	2,5%. 3%, periodo inicial, hasta 20 años	Euríbor + 1,90%	0,25%	Domiciliación de la nómina, contratación de seguros y aportaciones al plan de pensiones
Ibercaja	-	-	2,25%	Euríbor + 1,49%	0,5%	Hasta 40 años. Nómina con tres recibos y seguro de hogar
ING	-	-	Euríbor + 1,29%	Euríbor + 1,29%	0%	Seguro de vida y hogar. Sin suelo
Kutxabank	2,50% ⁽³⁾	-	2,25%	Euríbor + 1%	0,25%	Nómina desde 3.000 € mensuales, consumo en comercios con tarjetas Kutxabank desde 3.600 € anuales, aportación a Baskempensiones o Plan de Pensiones Kutxabank desde 2.000 € anuales, seguro de hogar y vida
Oficina Directa (Popular)	-	-	1,95%	Euríbor + 1,55	0%	Hasta 30 años. Ingresos domiciliados de, al menos, 5.000 € netos mensuales
Popular	-	-	2,40%	Euríbor + 1,59% ⁽²⁾	0%	Hasta 30 años. Ingresos domiciliados de, al menos, 1.700 € netos mensuales
Sabadell	Ingresos > 3.500 €		2,70%	Euríbor + 1,70%	1%	Nómina, seguro de vida y hogar
	2,90%	20 años				
	3,25%	30 años				
	Ingresos < 3.500 €					
	3,25%	30 años				
Santander	-	-	Euríbor + 1,25%	Euríbor + 1,25%	0%	Nómina o pensión, desde 2.000 € mes. Tres recibos. Crédito. Seguro de hogar y vida

(1) Para activos adjudicados, euríbor + 0,90%. (2) Hipoteca Aliseda, para activos adjudicados: primer año, euríbor + 0,90%; después, euríbor + 1,25%. Hasta 40 años. (3) Nómina desde 3.000€ mensuales, consumo en comercios con tarjetas Kutxabank por un importe igual o superior a los 3.600€ anuales, aportación a Baskempensiones EPSV o Plan de Pensiones Kutxabank igual o superior a 2.000 € anuales, seguro de hogar y vida.

Fuente: Elaboración propia con información de las entidades. Nota: El tipo de interés suele ser el más bajo disponible y exige elevada vinculación.

cios de las hipotecas de tipo variable se han añadido, como novedad, las hipotecas a tipo fijo: desde el tipo de interés más bajo que ofrece Bankinter con 2,05% a un plazo máximo de 10 años, hasta el 3,30% de BBVA a 30 años.

Una de las claves del repunte del mercado hipotecario es la mejora del entorno macroeconómico. El crecimiento de la demanda está contribuyendo al reequilibrio del mercado, a estabili-

CaixaBank encabeza el crecimiento con un 53%; seis bancos más han aumentado por encima del 30%

Bankia ha apostado por los préstamos a pymes y consumo, lo cual redujo su oferta en un 24%

zar los precios en la vivienda y a devolver la confianza a los hogares de cara a la reactivación del crédito. La reestructuración y recapitalización del sector financiero así como las medidas extraordinarias introducidas por el Banco Central Europeo (BCE) para que el crédito pueda fluir y cubrir las necesidades de financiación de empresas y hogares, constituyen, también, factores para el crecimiento del mercado hipotecario.

La banca tiene el reto de

consolidar un crecimiento estable del mercado hipotecario. A pesar de que todos los factores de reactivación del mercado favorecen la accesibilidad por parte de los hogares al crédito, los expertos de la Asociación Hipotecaria Española alertan sobre la importancia de evaluar correctamente los riesgos para evitar disfunciones como las experimentadas durante la crisis en los últimos años.

La venta de pisos crece un 17%

La compraventa de viviendas se disparó un 17% en el mes de junio y encadena ya 10 meses consecutivos al alza según certificó el Instituto Nacional de Estadística (INE). Este incremento, que es el mayor desde marzo de 2014, se debe al fuerte auge de la venta de viviendas de segunda mano (27.947 operaciones) que creció hasta un 44,5% interanual. Por otra parte, las transacciones de inmuebles residenciales nuevos (6.631) se desplomaron un 30,6%, con respecto al mismo mes del año anterior. Gracias a este auge de la vivienda usada, el crecimiento se ha implantado en toda España menos en Galicia, donde las compraventas cayeron un 6,5%. Los mayores aumentos de las compraventas se registraron en el País Vasco (40,5%), Aragón (35,3%) y Canarias (31,8%), aunque la comunidad autónoma con mayor número de transmisiones por cada 100.000 habitantes fue Castilla y León (718), seguida de Aragón (639) y La Rioja (605). En términos absolutos, Andalucía lidera el mercado con un total de 6.129 transacciones, un 13,9% más que un año antes. Una de las claves de la recuperación y crecimiento del mercado residencial, a parte del incremento de las compraventas de pisos, la encontramos en que la firma de hipotecas para comprar vivienda aumentó un 10,9% en mayo y suma ya un año consecutivo de subidas. Además, otro síntoma que refleja la mejoría del sector inmobiliario reside en que el precio de los inmuebles residenciales subió un 1,8% en 2014 y un 1,5% en el primer semestre de este año. Los expertos aseguran que la recuperación del mercado es una realidad.