

Préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda en la primera mitad de 2023

Variación interanual del número de operaciones, en %

Evolución de los créditos entre enero y junio



Fuente: Consejo General del Notariado

Evolución media de los préstamos en la mitad de año



Compraventas de casas en 2023



C. CORTINAS / CINCO DÍAS

La concesión de hipotecas registra su mayor caída desde 2013 por el rigor bancario

El crédito medio que otorga la banca para comprar una casa baja un 4%

La compraventa también se contrae en la primera mitad del año

DENISSE LÓPEZ MADRID

La constante subida de tipos con la que el Banco Central Europeo (BCE) pretende combatir la inflación está generando un entorno desfavorable para el mercado inmobiliario español. Los préstamos para adquirir una vivienda se han desplomado un 24,5% en los seis primeros meses del año; se trata de la mayor caída en una década, según los datos difundidos ayer por el Consejo General del Notariado. La cantidad media otorgada también ha caído casi un 4% interanual, de tal suerte que a día de hoy el crédito que otorgan los bancos españoles apenas supera los 143.000 euros cuando el año pasado llegó a rozar los 170.000 euros.

La reducción de las hipotecas se da en un contexto en el que los intereses (entendido como la tasa anual equivalente TAE) que ofrecen generalmente los bancos al cliente medio se han duplicado. Las hipotecas fijas han pasado de comer-

cializarse a una TAE media del 1,7% en 2022 a un 3,88%, según los últimos datos del Banco de España. En el caso de las hipotecas variables, el aumento de precios es todavía mayor. Si a principios del año pasado la TAE media a la que se comercializaban estos préstamos se situaba en el 1,76%, entre enero y marzo de este año los precios habían escalado a una media del 4,52%. Este encarecimiento del crédito ha hecho que las familias prefieran pagar al contado; hoy la mitad de las compraventas se paguen a tocateja.

Además de la subida de tipos que eleva los costes de financiación, la merma en los préstamos se achaca al deterioro de las perspectivas macroeconómicas, la solvencia de los prestatarios. Así lo explica José García Montalvo, economista de la Universitat Pompeu

La merma se achaca a la subida de tipos y la incertidumbre económica

La evolución apunta a una normalización de las operaciones, atípicas en 2022

Fabra, quien prevé que la concesión de hipotecas siga cayendo en la segunda mitad del año.

La oferta no es lo único que se contrae, también la demanda de las familias. En lo que va del año ha habido una caída en las solicitudes de crédito para comprar una casa que tanto Montalvo como el Banco de España achacan a la menor confianza de los consumidores. Esto ha provocado que entre enero y junio se hayan firmado 143.000 hipotecas, 47.300 menos que en el mismo periodo del año pasado, según los notarios.

A pesar de esta caída, la evolución es menos negativa de lo que *a priori* parece. Y es que el número de hipotecas constituidas en 2022 supuso la cifra más alta en más de una década, de acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística. "La caída porcentual de la que hablamos es poco representativa porque se está comparando con un año exuberante, donde se hicieron más de 600.000 hipotecas. Claro que la bajada va a ser grande", detalla Montalvo. El frenazo del mercado inmobiliario también responde a esta lógica. Las compraventas han caído en promedio un 12,7% interanual, una evolución que en realidad apunta a una normalización de las operaciones que durante los dos años anteriores se situaron en extremos atípicos.

Evolución de la vivienda

► **Fin de ciclo.** El final del ciclo de subidas de tipos alberga una recuperación de la desaceleración de precios registrada en el primer trimestre del año, de acuerdo a un informe publicado ayer por Knight Frank. Málaga, Madrid y Sevilla se encuentran entre las ciudades que más verán aumentar los precios.

► **Inflación.** La inflación de los precios de la vivienda se desacelera en las principales ciudades del mundo en el primer trimestre del año, según la consultora inmobiliaria. Detallan que la cuestión clave para todos los mercados sigue siendo la evolución del IPC, los tipos de interés y el desarrollo de la actividad económica.

► **España.** En junio, la compraventa de viviendas cayó un 14,5% hasta alcanzar las 61.414 unidades y el precio medio del metro cuadrado se situó en los 1.600 euros, según los notarios. Por tipo de vivienda, las compraventas de pisos disminuyeron un 13,8% interanual mientras que en el caso de las unifamiliares fue un 16,7%.

Bruselas alerta de crisis alimentaria por el bloqueo al grano

Borrell pide presión a Putin para que Kiev pueda exportar su cereal

M. V. GÓMEZ (EL PAÍS) BRUSELAS

La retirada de Rusia del acuerdo que daba salida al grano ucraniano a través del mar Negro aboca al mundo al serio riesgo de agravar la crisis alimentaria que ya sufren países del cuerno de África u otros como Afganistán. La acusación aparece en la carta que el alto representante para la Política Exterior de la UE, Josep Borrell, ha enviado a los países del G20 y países en desarrollo a los que les pide "apoyo para urgir a Rusia a volver a las negociaciones, así como para que detenga los ataques a las infraestructuras agrícolas de Ucrania", según el texto. Borrell también informa a los ministros de Exteriores de estos Estados que Europa va a elevar a "18.000 millones de euros hasta 2024" su contribución para luchar contra el hambre en los países más vulnerables.

Desde el primer momento en que Rusia invadió Ucrania, el mundo se enfrentó a un problema: la seguridad alimentaria. Ucrania suele ser descrita como el granero de Europa y también de buena parte del mundo por ser uno de los mayores productores y exportadores globales de cereales. De ahí que en los primeros meses de la guerra, buena parte de los esfuerzos diplomáticos se centraran en asegurar un acuerdo con Rusia que permitiera desbloquear la salida de barcos con grano de los puertos ucranios. El pacto entró en vigor hace aproximadamente

un año, pero el 17 de julio pasado Moscú se retiró de él. Además, desde entonces el Kremlin ha estado atacando infraestructuras agrícolas de Kiev. "Esta decisión fue ampliamente condenada en la ONU y por gobiernos de todo el mundo, incluyendo la Unión Europea, por agravar la crisis alimentaria global, poniendo en riesgo a cientos de millones de personas vulnerables", lamenta el alto representante en la carta a la que ha tenido acceso *El País*.

"Como reacción inmediata a la decisión de Rusia de bloquear el acuerdo y bombardear puertos, los precios del trigo y el maíz han subido a sus precios más altos desde el comienzo de la agresión rusa, creciendo solo el 19 de julio casi un 9% y un 8%, respectivamente", apunta Borrell, que añade que esta situación permitirá a Moscú aumentar más sus exportaciones "al limitar severamente la capacidad exportadora de su principal competidor".

La carta está fechada el pasado 31 de julio, unos días después de que la cumbre Rusia-Africa de San Petersburgo, en la que el autócrata ruso Vladimir Putin prometió el envío gratuito de entre 25.000 y 50.000 toneladas de grano al continente. "Esta es una política cínica de utilización de la comida como arma para crear nuevas dependencias y exacerbar las vulnerabilidades económicas y la inseguridad alimentaria global", acusa Bruselas.



Una cosechadora en la región ucraniana de Kharkiv.