Hipoteques en mínims històrics a Girona

Les vendes de pisos creixen però la banca endureix les condicions i cada vegada més compradors paguen en efectiu

GIRONA | ORIOL PUIG

La banca ha concedit entre gener i setembre 3509 préstecs hipotecaris per a la compra d'habitatge a les comarques gironines. La dada -la més baixa de la sèrie històrica de l'INE- suposa un descens del 30% respecte a les hipoteques firmades en el mateix període de l'any passat.

La reducció del crèdit hipotecari coincideix amb un repunt de les vendes superior al 8% des de principi d'any. Diferents factors expliquen aquesta paradoxa: l'enduriment de les condicions per obtenir el préstec, que cada vegada hi ha més compradors estrangers i que creixen els pagaments al comptat.

Fernando Encinar, cap d'estudis d'idealista.com, considerava que la caiguda interanual de les hipoteques "mostra la situació d'estrangulació del mercat hipotecari que viu les seves hores més baixes; malgrat que la demanda segueix insolvent i necessita liquiditat per tancar operacions sembla molt difícil pensar en un escenari de concessió d'hipoteques i obertura del crèdit".

"Les úniques operacions que compten amb suport financer són les que els bancs destinen a la seva pròpia cartera de producte, per la qual cosa el comprador necessita un ajust més fort en els preus que li permeti el comprar amb poc o gairebé sense finançament", afegia Encinar.

Per la seva part, Ramon Corominas, president del Col·legi d'API de Girona, explicava que "la majoria d'operacions de compravenda es concentren a la costa, en segones residències i per part d'estrangers que busquen el finançament als seus països d'origen".

Corominas també apuntava que, amb els baixos tipus d'interès que es paguen en l'actualitat, el mercat d'habitatge torna a ser "atractiu com a inversió". En aquests casos, "el comprador sol pagar al comptat i no necesita hipoteca".

Un estudi recent de la Universitat Pompeu Fabra i Tecnocasa corrobora la percepció dels API gironins i assenyala que una quarta part de les operacions immobiliàries durant el tercer trimestre de l'any es van fer per motius d'inversió. D'aquests inversors, un 73,53% va pagar al comptat.

Segons l'informe, el preu és un gran atractiu per als inversors, ja que més de la meitat de les vendes realitzades en les principals capitals espanyoles es venen en l'actualitat per un preu inferior a 100.000 euros. L'altre factor positiu i que afavoreix la compra per inversió és la rendibilitat que es pot obtenir en posar l'habitatge en lloguer, una rendibilitat que avui dia ronda en ciutats com Barcelona entre el 5% i el 7%, una xifra molt millor que que pot oferir una entitat bancària.

El tipus d'interès mitjà que les entitats financeres van aplicar als préstecs hipotecaris sobre habitatges va ser del 4,31 per cent el setembre, un 4,7 per cent superior al registrat l'agost.

Paolo Boarini, conseller delegat del Grup Tecnocasa, explica que la ràtio préstec-valor s'ha situat en el primer semestre de l'any en el 66%, que el 84% de les hipoteques es concedeixen a persones amb un contracte laboral indefinit, que la quota mensual de la hipoteca ha disminuït fins a situar-se al voltant dels 400 euros i la hipoteca més comuna és inferior als 30 anys.

Font del document:
http://www.diaridegirona.cat/economia/2013/11/27/hipoteques-minims-historics-girona/645454.html?utm_source=rss