

# Condiciones hipotecarias



José Luis Martínez  
Campuzano

El descenso mensual del 14% en el número de hipotecas constituidas sobre viviendas en junio se ha atribuido a una combinación de factores cuyo peso es difícil de determinar, como los primeros indicios de moderación económica y el impacto de la nueva ley de crédito inmobiliario. Pero una caída tan brusca y de tanta intensidad sólo puede deberse a un factor excepcional, como la adaptación de los distintos operadores del mercado a la entrada en vigor de la nueva norma. La tendencia futura de la demanda de préstamos hipotecarios sí puede estar condicionada por la evolución económica.

La nueva Ley de contratos de Crédito Inmobiliario es muy exigente para los operadores, bancos y notarios, especialmente en la etapa informativa previa a la firma del contrato, con el fin de reforzar la transparencia y de esta forma la seguridad del cliente. El objetivo es que el cliente entienda bien las características del contrato, para lo que se requiere que tenga tiempo suficiente para analizarlo en la notaría elegida para la firma. Desde su aplicación, los bancos han mantenido en todo momento su capacidad de concesión de préstamos y la calidad del servicio al cliente, al mismo tiempo que han realizado un gran esfuerzo para adaptar sus procesos a las exigencias de la nueva norma, preservando con ello la seguridad y la transparencia que rigen en el mercado hipotecario español.

Un ejemplo de la disposición de los bancos a mantener el flujo de financiación de la compra de viviendas por las familias, su principal decisión patrimonial, es que el saldo de las nuevas operaciones de crédito hipotecario se elevó a 11.500 millones de euros en el segundo trimestre del año, lo que supone 900 millones más que en los primeros tres meses. Y bajo unas condiciones muy favorables. En junio, el tipo de interés medio en los préstamos para vivienda es del 2,57% (un 3% inferior a un año atrás) y el plazo medio es de 24 años. Los clien-

tes se decantaron en mayor medida por referenciarlo a tipo de interés variable, aunque se mantuvo el fuerte crecimiento de las hipotecas a tipo fijo. Los bancos ponen a disposición del cliente todo un abanico de opciones de financiación de forma transparente, siendo el cliente el que opta por aquella que mejor se adapta a sus intereses y perspectivas de futuro. Las hipotecas a tipo fijo pueden ofrecer más seguridad al cliente al conocer de antemano el coste del préstamo hasta su vencimiento. En gran parte de los países europeos son mayoritarias.

## Situación excepcional

Los indicios de debilidad económica que se observan en Europa pueden llevar al BCE a mantener unas condiciones financieras expansivas más tiempo del inicialmente previsto. Pero la propia autoridad monetaria reitera que es una situación excepcional que responde a la propia excepcionalidad del escenario económico. Cada banco comercializa sus productos y fija su política de precios atendiendo a su propia estrategia comercial en un entorno marcado por la elevada competencia. El suelo de los tipos de interés en los préstamos hipotecarios lo marca la Ley de Crédito Inmobiliario, al establecer que el interés remuneratorio en operaciones a tipo de interés variable nunca podrá ser negativo. Precisa de esta forma algo que ya está en la racionalidad y naturaleza de los contratos de préstamo, puesto que su contrapartida es el pago de un tipo de interés compensatorio que está pactado.

El elevado dinamismo del mercado de la vivienda en lo que llevamos de año no sólo se debe a la reducción del desempleo y a unas condiciones de financiación muy favorables. Se debe sobre todo a la arraigada cultura de la vivienda en propiedad que impera en las familias españolas, que va más allá de una cuestión generacional. Es fundamental preservar las características del mercado hipotecario que tan bien sirve a la sociedad, lo que pasa necesariamente por tener reglas claras y estables en el tiempo que ofrezcan seguridad y confianza.

Portavoz de la Asociación  
Española de Banca