

HIPOTECAS

MERCADO

Algo se mueve en las hipotecas

Bancos y cajas mejoran sus ofertas

PIEDAD OREGUI

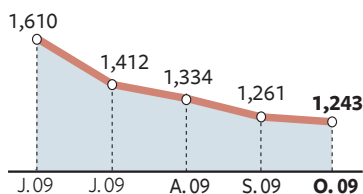
El mercado hipotecario está de capa caída. Según los últimos datos oficiales de la Asociación Hipotecaria Española, su volumen creció en septiembre el 0,86% interanual, lo que representa el primer incremento inferior al 1% desde 1992. Y lo está porque, entre otras razones, las entidades financieras llevan más de un año limitando con severidad el acceso a este tipo de préstamos.

Pero ahora que, según los expertos, la recesión de la economía ya ha tocado fondo, algo empieza a moverse en lo que a hipotecas se refiere. Algunos bancos y cajas empiezan a mejorar sus ofertas, al menos así se refleja en su publicidad.

Ahí está la filial por Internet del Banco Popular, que acaba de lanzar su Hipoteca Top, con un plazo máximo de 30 años, un tipo de interés nominal anual de Euríbor más 0,3% sin redondeo —aún mantiene un mínimo del 2,25%—, sin comisión de apertura, ni de compensación por desistimiento en amortizaciones parciales o totales, aunque sí con una entre el 0,25% y el 0,5% en caso de subrogación.

Activo Bank, la filial en la Red del Banco Sabadell, ofrece en estos días su Hipoteca Activa Plus, con un precio inicial de Euríbor más 0,49% —su Hipoteca Activa sale a Euríbor +

Euríbor (1 año)



Fuente: Banco de España

EL PAÍS

0,75%—, sin comisiones de apertura ni de amortización, y todo ello a un plazo de hasta 40 años. En Bancaja, su apuesta la centran ahora en las hipotecas a tipo fijo.

En general, para los distintos plazos se han recortado los tipos de interés en un cuarto de punto porcentual: así, a 15 años, el tipo de interés nominal está ahora establecido en el 5,4%, mientras que a 30 años se ha fijado en el 5,8%.

En Bankinter han mejorado el tipo de interés inicial de su Hipoteca Sin, que en la actualidad está en el 2,25%, un cuarto de punto por debajo de su precio de septiembre de este mismo año. Se han eliminado igualmente las comisiones de apertura y compensación.

El tipo de interés para los siguientes años —el plazo puede alargarse hasta los 40 años— se negocia individualmente con cada cliente. En Caixa Galicia han reducido igualmente el tipo de interés inicial de su On Hipoteca Plus desde el 2,49% hasta el 2,19% y mantienen el diferencial de 0,43 puntos sobre el Euríbor para el resto de los años.

Las promotoras se ponen el delantal

Renta Corporación comercializa pisos del dueño de Zara y Joaquín Rivero, viviendas de las cajas

YOLANDA DURÁN

En tiempos de crisis hay que aprovechar los huecos del mercado como sea. La venta y gestión de inmuebles para terceros atrae no sólo a los profesionales tradicionales de esta actividad, sino que sirve de fuente de ingresos hasta para las inmobiliarias dedicadas antes a su propio negocio. Los ingresos por comercialización y/o gestión son una forma rápida de obtener ingresos recurrentes o de generar *cash* en la cuenta de resultados.

Renta Corporación se atrevió durante el verano a otear el mercado con una pequeña muestra, y ante el resultado satisfactorio ha vuelto a repetir con una promoción algo mayor. La compañía cotizada comercializó en agosto la venta de nueve viviendas de lujo en el paseo de Gracia (Barcelona) procedentes de una promoción de Hines, “como modo de testar el mercado y aprovechar el potencial de nuestro equipo comercial con terceros”, explica una portavoz de la empresa. Ahora ha firmado un acuerdo con Pontegadea, la sociedad propiedad del empresario Amancio Ortega, para vender los 25 pisos de una promoción situada en el mismo paseo de la Ciudad Condal, y no descarta ampliar la continuidad de esta actividad de forma esporádica: “La obligación de la compañía es generar beneficio lo antes posible, y aunque no es una actividad principal es evidente que complementa los ingresos”, añade la portavoz empresarial. La empresa, que completó el pasado verano su proceso de refinanciación, ha adaptado su negocio, basado en la compra, rehabilitación y venta de inmuebles, a operaciones de menor tamaño.

El negocio no debe tener malas perspectivas cuando también Joaquín Rivero, el presidente de Gecina, ha decidido



Edificio en Paseo de Gracia, Barcelona, donde Renta Corporación vende viviendas de Amancio Ortega.

participar como accionista, a título particular, de Básico Homes, una sociedad creada para gestionar activos procedentes de las cajas de ahorros (valorados en 13.452 millones de euros) y de la que posee un 60%.

Gestión de suelos también

Básico Homes fue creada en julio por Rafael Valderrábano, ex de Metrovacesa, junto a varios profesionales inmobiliarios con origen en Metrovacesa y Ferrovial Inmobiliaria. La sociedad, que ya gestiona hoy 758 viviendas procedentes de tres cajas de ahorro (Caixa Catalunya, Ibercaja y Cajamar) y situadas en Madrid, Alicante, Cádiz o Salamanca, ha ido un paso más allá

Renta Corporación venderá 25 viviendas de Amancio Ortega en el paseo de Gracia de Barcelona

al comercializar también suelos. “La banca está recibiendo carteras de suelo que hay que intentar tanto vender como gestionar hasta que se normalice la actividad inmobiliaria”, precisa Rafael Valderrábano. El consejero delegado explica que, aunque su área de actuación fundamental es la venta de los activos residenciales de cajas y bancos,

tanto al cliente final como a inversores, se encargan también del servicio posventa de estos promotores a la fuerza en que se ha convertido las entidades financieras.

Otros profesionales se anticiparon a la crisis. Carlos Cercadillo, separado en 2006 de la gestión de Hercesa, la inmobiliaria propiedad de la familia Cercadillo, fundó su propia compañía, Cerquia. Lleva casi tres años dedicado discretamente a la gestión de activos, patrimonios y promoción, aunque no ha tocado aún el exhausto mercado residencial. Pero en estos años de rodaje la empresa gestiona ya activos propios y de terceros por valor de 800 millones de euros.

En Nochebuena cambiará el alquiler

La sentencia es suficiente para ejecutar el desahucio en 15 días

SANDRA LÓPEZ LETÓN

El próximo 24 de diciembre entra en vigor la nueva ley que trata de impulsar el alquiler de viviendas, fortaleciendo la seguridad jurídica y aumentando la oferta. La norma, aprobada por amplia mayoría en Las Cortes, está disponible en el Boletín Oficial del Estado (BOE) desde el martes.

Su objetivo es hacer crecer ese 13% de viviendas en alquiler que existen actualmente. **Pero los expertos tienen dudas sobre su eficacia. “Las medidas son insuficientes para agilizar los desahucios; no se soluciona el problema de las notificaciones, uno de los cuellos de botella y motivo de demoras; y no se dota de más medios materiales y personales a los juzgados”, señalan en la Asociación para el Fomento del Alquiler y Acceso a la Vivienda.**

“Hasta que no se haga de veras una reforma en condiciones y seguida de una inyección económica y material a los juzgados, todo lo que hagan son medidas pa-

liativas”, explican en la Asociación de Defensa del Propietario de Vivienda (Adeprovi).

“No tendrá el efecto del *decreto Boyer*, que fue mucho más revolucionario, aunque para algunos expertos no es lo deseable, porque “no fue una norma equilibrada”, según la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios.

Los desahucios serán ordenados por el secretario judicial, si el inquilino no paga la deuda antes de la vista

La ley beneficia al propietario, pero no toca los derechos más importantes del inquilino (contrato por escrito, aumentos mensuales según el IPC, duración mínima de los contratos...), señalan en Cecu Madrid.

La nueva norma modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil y la

Ley de Arrendamientos Urbanos. Una de las novedades más celebradas por los propietarios es la de poder recuperar su casa cuando la necesiten sus familiares en primer grado (padres, hijos, o cónyuge, en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial). Es imprescindible que esta cláusula conste expresamente en el contrato.

También novedoso es que los procesos de desahucio terminen mediante decreto dictado por el secretario judicial, si antes de la celebración de la vista el inquilino moroso no paga o pone a disposición del tribunal o el notario las rentas que debe.

Además, la sentencia condenatoria es suficiente para ejecutar el desahucio en un plazo no superior a 15 días, sin iniciar un nuevo proceso y sin notificación alguna. Tanto los desahucios como la reclamación de rentas se pueden tramitar en juicio verbal, un procedimiento más rápido y sencillo que permitirá al tribunal dictar sentencia en cinco días.

La concesión de créditos cae menos

S. L. L.

Los préstamos para vivienda repuntan. De hecho, han alcanzado en septiembre el máximo anual. Las entidades financieras concedieron 62.441 préstamos para adquirir una vivienda, lo que supone una caída del 4,2% respecto al mismo mes de 2008. Este descenso es el menor registrado desde el año 2007. Si se comparan los créditos concedidos en septiembre respecto al mes anterior, el repunte llega al 19%, aunque esta subida se debe al parón de la época estival.

El importe medio de las hipotecas sobre viviendas bajó un 12,3% en septiembre con relación al mismo mes de 2008, hasta situarse en 117.250 euros.