

>> TRIBUNA

EL BCE PONE LA ALFOMBRA ROJA A LA VIVIENDA

POR GONZALO BERNARDOS

El pasado 22 de enero, el Banco Central Europeo (BCE) decidió utilizar su arsenal de modernas *metralletas* a partir del mes de marzo y, como mínimo, hasta septiembre de 2016. Evidentemente, esta arma no lanza balas, sino dinero. En concreto, prometió inyectar durante dicho período 1,14 billones de euros, siendo su principal destino la compra de deuda pública.

En la zona euro, esta política monetaria constituye una gran novedad. Hasta ahora, el BCE únicamente utilizaba sus armas más antiguas, una colección de vetustas *escopetas de perdigones*. Éstas lanzaban billetes de euro a cuentagotas, ya que numerosas veces se encasquillaban. Un aspecto que ayuda a entender por qué el crédito en la Unión Monetaria Europea (UME) ha sido tan escaso durante los últimos años (en 2013 cayó un 1,8%).

La compra de deuda pública por parte del BCE conducirá a una caída de los tipos de interés de los bonos de la mayoría de los países de la zona euro y a un considerable aumento de la liquidez de sus bancos. El primer efecto es consecuencia de la aparición de un nuevo gran demandante de deuda pública. La actuación del BCE, al provocar escasez relativa en dicho mercado, hará subir el precio de los bonos y, dada su relación inversa con los tipos de interés, provocará una bajada de estos. El segundo efecto es que permitirá a las entidades financieras (las principales tenedoras de deuda pública) cambiar bonos por dinero y obtener una mayor plusvalía.

En el ejercicio de 2015, el indicado aumento de la liquidez, junto con la mayor solvencia de las entidades y la mejor coyuntura económica, hará que los bancos cambien significativamente su política de créditos y permitan



LUIS PAREJO

acceder a préstamos a un menor tipo de interés y a una mayor parte de la población. El producto estrella volverán a ser las hipotecas otorgadas a particulares para la adquisición de una vivienda. Dos serán las principales razones: es la especialidad histórica de la banca española, y su concesión supone un menor riesgo (especialmente cuando sube el precio de las casas) que otras modalidades de préstamos, tales como los de carácter personal y

las líneas de crédito. Así, estimo que en 2015 el saldo vivo de las hipotecas subirá un 8%. Un gran contraste respecto a las bajadas del 4,2% y 3,5% experimentadas en 2013 y 2014.

Tal y como sucedió en la etapa de formación de la burbuja inmobiliaria, en 2015 volveremos a observar una *guerra hipotecaria* entre los bancos. No obstante, en comparación con la fase indicada, tendrá un carácter *light*. No será para conseguir cualquier clien-

te, sino solamente los buenos. La mayoría de las entidades calificarán como tales a las familias que ingresan más de 3.000 euros mensuales, rebajando unos pocos bancos este límite a 2.500 euros. Por tanto, aquellas familias que no lleguen a esta última cifra tendrán sumamente difícil conseguir una hipoteca.

Con el objetivo de captar nuevos y buenos clientes o fidelizar a los antiguos, los bancos procederán a reducir de manera generalizada el diferencial sobre el Euribor al 0,75% y volverán a otorgar de forma masiva hipotecas a 35 años. De modo selectivo, también observaremos la aprobación de préstamos que implican destinar el 40% de los ingresos al pago de la cuota hipotecaria, el retorno de los que financian el cambio de vivienda (compra primero de la nueva y posterior venta de la antigua), así como de los otorgados por el 100% del valor del piso para inmuebles que no son propiedad del banco.

Esta mayor facilidad de acceso al crédito, junto con la escasez de oferta en los barrios de clase media-alta y alta de las grandes ciudades, hará que en 2015 aumenten aproximadamente un 20% las transacciones y que el precio de la vivienda suba alrededor del 5%. Una subida que significará el final de la crisis inmobiliaria más importante de la historia moderna de España y el inicio de un período de recuperación.

En definitiva, las nuevas medidas del BCE tendrán un impacto, vía incremento de préstamos hipotecarios y bajadas de tipos de interés, muy positivo para el mercado residencial. Y también para el conjunto de la economía española, ya que una recuperación completa de la misma sólo se conseguirá cuando la actividad del sector inmobiliario y de la construcción vuelva a unos niveles razonables.

Gonzalo Bernardos es director del Máster en Asesoría y Consultoría Inmobiliaria de la Universidad de Barcelona.



La mejor cobertura de salud para su caldera

Solicite ya su Servicio de Mantenimiento:
902 12 22 02
www.saunierduval.es

Servicio Técnico Oficial



Saunier Duval

Únicos Servicios Técnicos Oficiales de la Comunidad de Madrid, Toledo, Ciudad Real y Guadalajara.

Red Ofisat Madrid

Satec

Saunier-Tec

Serviat

CATEMANP®