

La odisea de comprar un piso

Friday, 06 de June de 2008

Las entidades financieras no conceden créditos si no es con aval o no se perciben unos ingresos regulares que garanticen el pago de las letras

JUAN CARLOS MARTÍNEZ. El País. 06/06/2008

La idea de que los precios de la vivienda tienen que bajar más parece haber calado entre los compradores. Cada vez se venden menos. Ni de nueva construcción ni de segunda mano. En la Comunidad de Madrid, donde el precio medio resulta más elevado, apenas se han vendido 6.878 viviendas nuevas y 10.000 de segunda mano entre enero y marzo de 2008, poco más de la mitad de las operaciones de hace dos años en el mismo periodo de tiempo, según el Colegio de Registradores. La oferta vendedora y la demanda compradora se distancian a pasos agigantados. ¿Por qué no se compra?, se preguntan los promotores. Porque los precios siguen elevados, responden los compradores, que esperan mayores rebajas.

Marta Rueda lo tiene claro. "Vamos a seguir buscando a ver si bajan un poco más y, mientras, ahorramos algo". Tanto ella como Jorge, su novio, con más de 30 años ambos, siguen viviendo en casa de sus padres.

Y, como tercero en discordia, las entidades financieras, que prácticamente no secundan compra alguna si no está respaldada por un aval. O se tienen unos ingresos más que saneados que garanticen el pago de las cuotas mensuales o no hay crédito. Así de sencillo y así de dura es la realidad con la que se han topado Marta y Jorge. Cuentan con unos 50.000 euros ahorrados y se han fijado un tope de 300.000 para comprar un piso de segunda mano, de dos dormitorios, en Chamberí.

"Hemos vivido aquí toda la vida y no quiero marcharme. Prefiero estar cerca de mis padres y de mis hermanos", argumenta Marta, licenciada en Económicas y empleada en un "banco grande". "Hace unos meses, por ese precio sólo encontrabas bajos pequeños y a reformar. Ahora hay cosas que están mejor, pero no nos conceden la hipoteca", comenta. Hasta tres entidades han visitado en los últimos meses, y la misma respuesta. "Que nos busquemos alguien que nos avale. ¿Y quién me avala? Mi padre tiene ochenta años y no puede, y mis hermanos ya están hipotecados", cuenta Marta apesadumbrada.

"Sólo contamos con los ahorros y mi nómina fija de poco más de 1.000 euros, pero no con la de mi novio. Se quedó en el paro hace dos años y ahora trabaja como autónomo". El hecho de que su hermana trabaje en un banco tampoco le librarán de presentar un aval para que le concedan el crédito hipotecario.

Ana Fernández parece tener el asunto más que garantizado. Cuenta con el respaldo de sus padres. Apenas lleva un mes buscando un apartamento y ya le ha echado el ojo a un par de ellos. "Mejor apartamento que estudio, porque prefiero que tenga la cocina independiente", puntualiza. Su idea es financiar la totalidad de la compra con hipoteca. "He previsto gastarme entre 180.000 y 220.000 euros". El banco, con aval por delante, sólo le presta 186.000, "pero tengo 36.000 ahorrados", añade Ana, que trabaja en recursos humanos de una editorial.

Fuentes bancarias consultadas reconocen que el descenso a la mitad del número de créditos hipotecarios con relación a un año atrás se debe a que exigen "la presentación de garantías suplementarias y [los clientes] no han podido hacerlo", aunque la verdadera causa del drástico frenazo viene determinada por la desaparición de la "demanda alegre que pedía crédito para sacar tajada del vertiginoso aumento de los precios, y que ahora no existe".

Otros, como Carmen Vázquez y Alex, casados hace año y medio, todavía no han abordado el tema de los avales. Quieren comprar, pero antes necesitan vender para que les salgan sus cuentas. Al fallecer sus padres, Carmen heredó un piso de 150 metros cuadrados junto al parque de Berlín, en Chamartín. Grande y en una buena zona. ¿Por qué no se quedan allí? "El piso tiene más de 50 años y necesita una reforma de al menos 100.000 euros. Además, preferimos instalarnos en Moncloa porque mi marido trabaja en Majadahonda y le viene mejor".

Han visitado unos 20 pisos en el último año, asegura Carmen, pero no han visto nada "que merezca la pena para hipotecarnos un poco más". Mientras, la vivienda de sus padres sigue en venta. La ofrecía hace un año por 500.000 euros. La ha rebajado 100.000, y nada. "Me he fijado el tope de los 350.000".

La pareja baja las pretensiones iniciales de venta y las de compra, toda vez que no están dispuestos a hipotecarse por más de 150.000 euros "y a un plazo máximo de 20 años". Un crédito que les saldría a pagar unos 1.032 euros mensuales, un 23% más de lo que hubieran pagado hace tres años.

El índice Euríbor, que tiene de cabeza a los hipotecados y a los que tienen previsto endeudarse en los próximos meses, se ha incrementado un 137% en los últimos tres años. Cerró en el 4,994% en mayo, ha superado el 5,1% en la primera semana de junio, y amenaza con batir este mismo mes su máximo histórico del 5,248% en agosto de 2000.

Subida de cuotas mensuales

Y no para ahí la cosa. Si el Banco Central Europeo no lo remedia, las previsiones de algunos expertos es que ronde el 5,5% a finales del tercer trimestre. Por un crédito de 220.000 euros, a pagar en 30 años, la cuota mensual se situaría en los 1.320 euros.

¿Qué se compra hoy en Madrid si la hipoteca media supera los 220.000 euros y el coste del metro cuadrado está en 2.715 euros? Pisos de segunda mano de dos dormitorios y unos 80 metros. Unos parámetros en los que se encuadrarían viviendas antiguas en los barrios periféricos de la capital, como Usera, Carabanchel o Villaverde, u otras, con unos 20 años de antigüedad, en los municipios de la primera corona metropolitana.

Si la hipoteca es de 220.000 euros y cuenta con ahorros que permitan precios de hasta 250.000 euros, las opciones de comprar una casa usada aumentarían su superficie. Y en obra nueva, estudios y apartamentos de menos de 60 metros en los distritos centrales y hasta de 80 si nos alejamos de la Puerta del Sol. De dos dormitorios, por ese precio, la oferta resulta residual y, en ningún caso, por una superficie mucho mayor. Atrapados con los créditos puente

Cuando el mercado estaba boyante, muchas familias optaron por un crédito puente, instrumento financiero que permite comprar una vivienda nueva sin vender antes la antigua. Se juntan las dos hipotecas y el banco, durante el tiempo que se pacte con el cliente, que sólo paga intereses, quedando una letra mensual asequible. El problema surge cuando vence el periodo de carencia y no se ha logrado vender la antigua y el importe mensual resulta inasumible. ¿Se está dando en muchos casos? -señala Mariela, empleada de la inmobiliaria de Alcorcón Sudoeste Viviendas- y los propietarios tratan de paliarlo ¿alquilando la vivienda antigua o vendiéndola por un precio muy inferior al previsto?.

Otro inconveniente de estos créditos es que resultan carísimos: más comisiones, mayor coste de la escritura y, sobre todo, del impuesto de actos jurídicos documentados, el 1% de la total responsabilidad hipotecaria. Una cantidad que no se fija en función de lo prestado, sino sobre la base de lo que la entidad bancaria podría reclamar en caso de impago.