BANCOS Y CAJAS CONCEDIERON EL PASADO AÑO 57.752 MILLONES DE EUROS EN HIPOTECAS NUEVAS, REGISTRÁNDOSE LA MAYOR TASA DE CRECIMIENTO DE LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS.

ESPECIAL VIII CONGRESO NOTARIAL

SUELO Y VIVIENDA EN EL SIGLO XXI



Para comprar una vivienda la gran mayoría de los consumidores necesita recurrir a algún sistema de financiación.

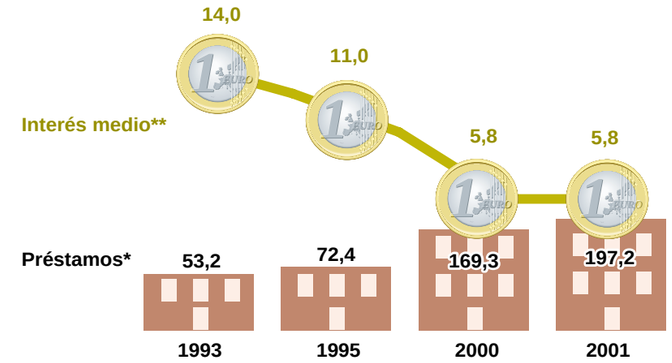
El mercado hipotecario
Financiación de suelo y viviendas

Recurrir al crédito hipotecario es la fórmula más habitual para financiar la compra de una vivienda. Desde el Estado las actuaciones de financiación se vienen materializando en sucesivos planes de vivienda puestos en marcha desde los años 80, que hasta la fecha han resultado ser insuficientes para atender la demanda de vivienda protegida.

Es un hecho constatado que para comprar una vivienda la gran mayoría de los consumidores necesita recurrir a algún sistema de financiación. Sirva como prueba los datos más recientes que maneja el Instituto Nacional de Estadística, y que apuntan que durante el pasado año se hipotecaron más de 750.000 fincas, un 9,3 por ciento más que en 2001. Esta cifra supone que el capital prestado alcanzó los 72.635 millones de euros, un 21,2 por ciento más que en el ejercicio anterior.

El importe medio por hipoteca alcanzó los 101.000 euros, lo que supone prácticamente duplicar el valor medio que tenían en 1997 los préstamos para vivienda, que estaban en 56.129 euros. Este espectacular encarecimiento es, tan

Evolución de los préstamos hipotecarios



(*) En miles de millones de euros, préstamos vivos al final de cada año.
(**) Media de los tipos de interés medio para préstamos hipotecarios de bancos y cajas de ahorro.
Fuente: Banco de España.

DURANTE EL AÑO PASADO SE HIPOTECARON MÁS DE 750.000 FINCAS, UN 9,3 POR CIENTO MÁS QUE EN 2001

EL 27 POR CIENTO DEL PARQUE INMOBILIARIO, MÁS DE 5,61 MILLONES DE FINCAS, TIENE DEUDAS PENDIENTES CON LAS ENTIDADES FINANCIERAS.

DURANTE 2002 EL GOBIERNO IMPULSÓ LA CONSTRUCCIÓN DE 37.208 NUEVAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

EL PLAN DE VIVIENDA 2002-2004 REFUERZA EL SISTEMA DE AYUDAS A LA URBANIZACIÓN DE SUELO DESTINADO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

El capital prestado alcanzó en 2002 los 72.635 millones de euros, un 21,2 por ciento más que en el ejercicio anterior.

'UNA POLÍTICA DE SUELO DIFERENTE'

Cristina Narbona, Secretaria Federal de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del PSOE. Concejala del Ayuntamiento de Madrid

Los problemas de la vivienda en España son, fundamentalmente, una escasa oferta de vivienda a precio asequible, un excesivo crecimiento de las ciudades no justificado por la evolución demográfica y un elevado número de viviendas vacías.



La solución requiere una política de suelo y de vivienda muy diferente de la actual, que debería tener como objetivo corregir estos problemas optimizando el uso del parque inmobiliario existente, favoreciendo su movilización hacia la venta y el alquiler con estímulos específicos para una oferta a precio asequible.

Se hace necesaria además una revisión de la fiscalidad y de la legislación de arrendamientos urbanos para favorecer la opción del alquiler, tanto desde el punto de vista del propietario como del inquilino, así como reformar la figura de la vivienda de protección oficial (VPO), de forma que no se produzcan fraudes y se mantenga un elevado porcentaje gestionado directamente por las Administraciones.

A todo ello habría que unir una nueva legislación estatal en materia de valoración del suelo y de usos de los suelos públicos, para contribuir a frenar la especulación y favorecer la existencia de suelos destinados a la vivienda. ■



SUELO Y VIVIENDA EN EL SIGLO XXI

sólo, una más de las consecuencias que está teniendo el boom inmobiliario que ha experimentado España en los últimos años.

VOLUMEN HIPOTECARIO. Durante 2002 el volumen de hipotecas gestionadas por bancos y cajas de ahorros ascendió a más de 346.000 millones de euros, lo que representa un crecimiento del 20,01 por ciento respecto al año anterior, según los datos de la Asociación Hipotecaria Española.

Tanto bancos como cajas concedieron el pasado año 57.752 millones de euros en hipotecas nuevas, registrándose la mayor tasa de crecimiento de los últimos tres años. El volumen de hipotecas titulizadas creció en 4.467 millones, con un incremento del 34,1 por ciento.

A día de hoy el 27 por ciento del parque inmobiliario, más de 5,61 millones de fincas, tiene deudas pendientes con las entidades financieras. Afortunadamente son préstamos con tipos hipotecarios cada vez más baratos y con plazos de amortización más largos, aunque bien es cierto que el precio tan disparado de la vivienda dificulta cada vez más su financiación.

El problema es que no siempre resulta sencillo recurrir a esta fórmula para adquirir una vivienda. Generalmente, las entidades bancarias conceden el préstamo hipotecario teniendo en cuenta el valor de la casa que se va a comprar y la solvencia de quien la adquiere. Salvo casos excepcionales, el crédito se limita al 80 por ciento del valor de tasación, aunque hay

'LA LEY PROTEGE AL CONSUMIDOR'

Enrique García López, Departamento de Relaciones Institucionales de la OCU

LA Ley contiene dos elementos de protección del consumidor primordiales cuando se trata de pedir una hipoteca para la adquisición de una vivienda.

Por un lado establece la obligatoriedad de la entrega de una oferta vinculante que recoge las características financieras más importantes del préstamo. Este mecanismo de información previa permite la comparación entre las distintas ofertas de las entidades financieras y limita que puedan modificar las condiciones del préstamo.

Por otra parte la Ley establece una serie de requisitos en el acto de otorgamiento de la escritura pública tendentes a garantizar la información que recibe el consumidor.

Sin embargo, hay que reconocer que la mera existencia de estas figuras en la ley no garantiza su cumplimiento, por lo que es necesario profundizar en un mayor conocimiento de estos instrumentos por parte del consumidor. ■



El endeudamiento de las familias españolas es cada día mayor.

Los préstamos tienen tipos hipotecarios cada vez más baratos.

casos excepcionales, como es el de los préstamos para los jóvenes que ofrecen algunas entidades bancarias, o cuando se responsabiliza a un avalista.

Otro criterio que tienen en cuenta y que puede dificultar la obtención del crédito es que la cuota a abonar no supere un tercio de sus ingresos mensuales, motivo por el que el banco recaba la máxima información posible: nómina, contrato, régimen económico, hijos, otras fuentes de ingresos y patrimonio.

ACTUACIONES PROTEGIDAS. La respuesta que se viene dando desde la Administración ante la grave problemática que existe en nuestro para el acceso a la vivienda, se ha plasmado desde los años 80 en las distintas medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo incluidas en los sucesivos planes aprobados desde entonces. Desgraciadamente, estas ayudas no llegan a todos los que lo necesitarían y no han conseguido, por lo tanto, cubrir la demanda.

Como norma general contemplan medidas básicas para financiar y ayudar a los sectores sociales más desfavorecidos en la compra de una casa, por lo que se han dirigido, principalmente, a los más jóvenes, a las familias con hijos y a las que tienen a su cargo personas mayores o con minusvalías.

Es una iniciativa que intenta desde el Estado involucrar a las comunidades autónomas y a los ayuntamientos en los problemas de acceso a la vivienda de los



Desconocimiento del consumidor

La desinformación del consumidor rige en buena parte de las operaciones en las que se cierra la concesión de un préstamo hipotecario. Sin entrar a valorar cuál de las partes implicadas en el proceso es responsable de ello, lo cierto es que la gran mayoría de los prestatarios –alrededor de un 64 por ciento, según datos de un sondeo realizado por la Organización de Consumidores y Usuarios– desconocen que tienen derecho a examinar la escritura de la hipoteca en el despacho del notario durante los tres días hábiles siguientes al otorgamiento.

El mismo sondeo desvela que al 56 por ciento de los encuestados que cerró un préstamo con tipo variable no se le explicó cómo se realizaba la revisión, y un porcentaje mayor, el 56 por ciento, no recibieron explicación de cómo se calculaba la penalización por cancelación anticipada.

SISTEMA AYUDA DIRECTA A LA ENTRADA DEL PLAN DE VIVIENDA

Tramos de ingresos*	Ayuda entrada	Subsidiación	Cuota de amortización
menos de 1,5	11%	20%	(10 años)
entre 1,5 y 2,5	8%	15%	(10 años)
entre 2,5 y 3,5	5%	10%	(5 años)
entre 3,5 y 4,5		5%	(5 años)

* Veces por salario mínimo interprofesional
Fuente: Ministerio de Fomento

SISTEMA ALTERNATIVO DE AYUDA A LA ENTRADA

Tramos de ingresos corregidos*	Subsidiación %	Cuota de amortización
menos de 1,5	40%	(10 años)
entre 1,5 y 2,5	30%	(10 años)
entre 2,5 y 3,5	15%	(10 años)

* Veces por salario mínimo interprofesional
Fuente: Ministerio de Fomento

AYUDAS DIRECTAS A LA ENTRADA DE CARACTER ESPECIAL (1)

Familias numerosas	Jóvenes hasta 35 años	Otras situaciones
3 hijos: 3.000 €	3.000 €	900 €
4 hijos: 3.600 €	–	–
5 hijos o más: 4.200 €		
5% más de subsidiación durante 5 años		

(1) Las ayudas son acumulables entre sí y con las restantes ayudas a la entrada según cada tramo de ingresos.
Fuente: Ministerio de Fomento

SUELO Y VIVIENDA EN EL SIGLO XXI

Los tipos de la protección

El tipo de interés efectivo de los préstamos cualificados concedidos en el marco de los convenios entre el Ministerio de Fomento y las entidades de crédito correspondientes a los programas oficiales de vivienda correspondientes a los años 2002 y 2003 han quedado fijados en el 4,45 y el 3,96 por ciento respectivamente. La medida beneficiará a 50.000 familias acogidas a este plan de vivienda.

Por otro lado, el volumen máximo de préstamos cualificados a conceder por las entidades de crédito para financiar el programa para 2003 del vigente Plan de Vivienda se ha fijado en 4.050 millones de euros.

'EL VALOR AÑADIDO DE LA INTERVENCIÓN DEL NOTARIO'

Leopoldo Martínez de Salinas, notario

EL acceso a la vivienda constituye una preocupación creciente y por ello es necesaria una reflexión sin complejos sobre la intervención del notario en el mercado inmobiliario. Qué es lo que el notario pone, qué valor añade y si lo que añade vale lo que cuesta son preguntas de un debate insoslayable y que la sociedad exige de manera inmediata, so pena del permanente cuestionamiento de nuestra función. En consecuencia, debemos analizar si los elementos de nuestra actuación resultan adecuados para satisfacer las necesidades que los ciudadanos sienten, si deben introducirse correcciones o potenciarse valores, si, en fin, la fe pública tal como la concebimos tiene suficiente contenido y se presta de una manera eficaz. Nada debe quedar fuera de esta perspectiva crítica. ■



ciudadanos, que se podrán beneficiar de unas 400.000 actuaciones en cuatro ejercicios que durará el plan vigente. Durante 2002 favoreció la construcción de 37.208 nuevas viviendas de protección oficial, cifra que corresponde a los primeros ocho meses de vigencia, desde mayo a diciembre.

Se calcula que en el periodo que va desde el año 2002 al 2004 se moverá un volumen de préstamos de más de 17.000 millones de euros, mientras que el coste para el Estado será de unos 3.380 millones de euros.

Como novedad este último plan introduce un sistema de cualificación que potencia la promoción de viviendas protegidas en alquiler, intensifica y concentra las ayudas para la compra de vivienda en quienes acceden por primera vez a la propiedad de un piso y refuerza el sistema de ayudas y estímulos a la urbanización de suelo destinado preferentemente a la promoción de viviendas protegidas.

CONDICIONES. Actualmente, para acceder a estos planes la unidad familiar no puede superar unos ingresos de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional, aunque en el caso de las familias numerosas se incrementan hasta el 20 por ciento. Las comunidades autónomas pueden incrementar hasta otro 25 por ciento adicional en función del precio de la vivienda en su territorio.

Estas ayudas se concentran en el acceso a la primera vivienda, aunque en el caso de las familias numerosas también contempla

'ES MUY DIFÍCIL MEJORAR LAS CONDICIONES DEL PROMOTOR'

Guillermo Chicote Estruch, Presidente de la Asociación de Promotores y Constructores de España.

EL objetivo de los promotores inmobiliarios es vender las viviendas y cobrarlas. Por ello, se preocupan por conseguir las mejores condiciones posibles para que sus futuros compradores puedan subrogarse en el préstamo hipotecario que, por lo general, solicitan los promotores para financiar la construcción de las viviendas. Es muy difícil que un particular no empresario pueda conseguir condiciones mejores que las que consigue el promotor para sus futuros clientes. En España la media es de unas 14 viviendas por promoción, de modo que el coste publicitario y de gestión para llegar al cliente final no experto por parte de las entidades financieras sería, al menos, 14 veces superior al que cuesta llegar al promotor, que, además, es un cliente informado. Esta diferencia de coste es la que permite ofrecer mejores condiciones. ■



Las trampas de la financiación

Algunas entidades financieras impiden aplicar por completo las reducciones del precio del dinero que, estando en torno al 2,5 por ciento, llevaría teóricamente a que las hipotecas vinculadas al euribor tengan precios en bastantes casos por debajo del 3 por ciento, y en ningún caso se debería llegar al 3,5 por ciento. Sin embargo, la práctica no coincide con la teoría ya que algunos bancos limitan los tipos de interés posibles de sus créditos hipotecarios tanto al alza como a la baja. Pero... ¡ojo! Mientras los mínimos se sitúan al 3,5 por ciento los máximos se disparan hasta el 12 por ciento, por si acaso.

HAY QUIENES CULPAN A LOS AYUNTAMIENTOS Y A LAS COMUNIDADES DE TRANSFORMAR EL SUELO NO URBANO EN URBANO SEGÚN SUS NECESIDADES RECAUDATORIAS

'TRANSPARENCIA Y PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR'

José Manuel García Crespo, Director de la Asesoría Jurídica del BBVA

LA Orden de 5 de mayo de 1994 sobre Transparencia de las Condiciones Financieras de los Préstamos Hipotecarios y la Ley 2/1994, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios establecen un nivel de transparencia y protección muy superior a los estándares medios vigentes en los países de la Unión Europea: información precontractual amplia con oferta vinculante, posibilidad de amortización anticipada y derecho de subrogación, lo que ha originado en el mercado español un considerable aumento de la competencia entre las entidades de crédito.



Como perspectivas de un futuro inmediato se presentan la implementación del Código de Conducta Europeo, la propuesta de modificación de la Directiva de Crédito a los Consumidores y la integración del mercado hipotecario europeo. ■

DESDE LA PATRONAL DE LAS GRANDES CONSTRUCTORAS, SEOPAN, SE PIDE UN MAYOR COMPROMISO DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS PARA CONSEGUIR UN ABARATAMIENTO DEL SUELO

SUELO Y VIVIENDA EN EL SIGLO XXI



El importe por hipoteca superó en 2002 los 101.000 euros, lo que supuso duplicar el valor medio que tenían en 1997 estos préstamos.

'MÁS DE CINCO MILLONES DE FAMILIAS TIENEN UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO'

M. Ángel Muñoz, Subdirector general adjunto del BBVA

LA hipoteca se ha convertido en un producto financiero habitual dentro de la financiación a la economía familiar. Mas de cinco millones de familias tienen actualmente un Préstamo Hipotecario, y anualmente se contratan cerca de un millón de Hipotecas.

Sin embargo, el Préstamo Hipotecario es el producto, dentro de la financiación a las familias, más complejo y menos eficiente en la instrumentación, por la pluralidad de intervinientes en la operación (cliente, entidad financiera, notaría, gestoría, tasadora, registro, etc.) así como en los procesos, en los que los avances tecnológicos han tenido aún una escasa implantación.

El desarrollo de la Ley 24/2001 facilitará la preparación y formalización de las escrituras públicas de transmisión, así como las de los préstamos hipotecarios que financian las mismas, a través de la firma electrónica.

Adicionalmente se está trabajando sobre la implementación futura de e-Notario Hipotecario en la relación Entidad Financiera – Notariado, para la tramitación automática de escrituras y operaciones de préstamo.

Ambos desarrollos supondrán una revolución importante y novedosa en los procesos operativos y procurarán avances importantes en la calidad y agilidad en el servicio al cliente. ■

ayudas por cambio de vivienda a otra de mayor superficie cuando aumente el número de miembros de la familia. El apoyo financiero se intensifica en el caso de las unidades familiares de menores ingresos, y hay un tramo especial para aquellos que no superan 1,5 veces el salario mínimo.

En cuanto las ayudas a la entrada, están destinadas a las familias con ingresos que no superen 3,5 veces el salario mínimo y vienen acompañadas de una subsidiación de las cuotas de amortización de los préstamos hipotecarios que llega hasta familias con ingresos no superiores a 4,5 veces el salario mínimo.

Como alternativa al sistema de ayuda a la entrada, las familias pueden optar por incrementar la subsidiación a las cuotas de amortización de los préstamos cualificados, renunciando en ese caso a la ayuda directa a la entrada, mientras que los jóvenes de hasta 35 años recibirán además una ayuda especial de 3.000 euros para adquirir su vivienda, y las familias numerosas en función del número de hijos hasta 4.200 euros.

OTRAS POLÍTICAS. Por otro lado, al margen de este Plan, los Presupuestos Generales del Estado para 2003 incluyen una dotación para políticas de vivienda que asciende a más de 657 millones de euros, un 1,2 por ciento más respecto al año anterior. Esta cantidad se destinará a atender los subsidios de tipos de interés correspondientes a las actuaciones de vivienda acordadas en planes anteriores, así como a financiar un conjunto de acciones puntuales para problemas específicos, como la corrección de daños derivados de la aluminosis y la ejecución de viviendas en Ceuta y Melilla. ■

'E-NOTARIO MEJORA LA OPERATIVIDAD JURÍDICA'

César Belda, notario



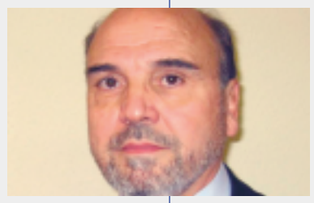
UNA de las cuestiones en las que el notariado pretende anticiparse a las demandas de la sociedad es la aplicación de los avances informáticos al ámbito normativo hipotecario, de forma que, sin rebajar en absoluto el nivel de seguridad jurídica existente, se abaraten los costes y se gane en eficiencia.

A estos principios responde la plataforma e-notario, que se encuentra ya implantada en las 3.000 notarías que hay en España, y que constituye la herramienta para el desarrollo más que de la hipoteca de futuro, del futuro de la hipoteca. Su principal novedad es que mejora la operatividad jurídica a la hora de conceder el préstamo.

La plataforma e-notario permite simplificar los trámites, ya que se centraliza en la notaría la recepción de la documentación necesaria. Además, se logra una mejora en la movilidad y accesibilidad al crédito hipotecario, al firmarse la operación ante el notario elegido por el consumidor. La seguridad jurídica del proceso la garantizan el informe jurídico que ha de emitir el banco y el informe que emite el notario tras supervisar toda la operación. ■

'EL PROYECTO E-NOTARIO SE HACE URGENTE'

Gregorio Mayayo, Presidente de la Asociación Hipotecaria Española



LAS nuevas tecnologías de comunicación están derribando progresivamente el obstáculo de la distancia en el desarrollo de las transacciones ordinarias, haciendo posible la distribución de productos y servicios a nivel mundial con inmediatez y sin necesidad de presencia física.

La velocidad a la que avanza la construcción del nuevo modelo de relaciones está configurando una asimetría negativa en la integración de aquellos mercados para los que la fe pública es un requisito imprescindible. Por ello se hace urgente el desarrollo y arraigo de proyectos como e-notario, que además de superar las dificultades técnicas que la no presencia introduce en este tipo de contratación, aporten confianza en las nuevas tecnologías.

Esperamos que lo que hoy es todavía una experiencia novedosa y exitosa, pueda convertirse en un futuro inmediato en práctica corriente en nuestra actividad diaria. ■