

## > MENOS COMPRAVENTAS

Variación interanual,  
en porcentaje.



# La ley hipotecaria provoca una caída en la venta de viviendas

La venta de viviendas cae un 18,9% en junio, tras la entrada en vigor de la ley hipotecaria, y marca su peor mes de junio desde 2013. **P16-17**

## OPINIÓN

■ **Leopoldo Torralba**

¿Es sostenible la actual debilidad de demanda?

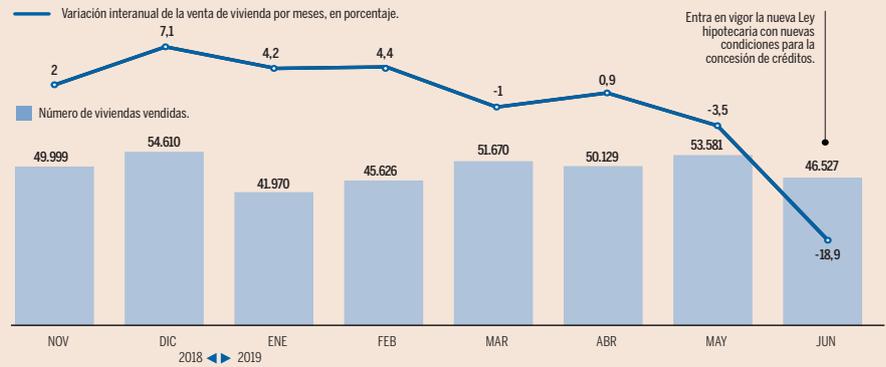
# La venta de vivienda cae un 19% en junio tras la entrada de la nueva ley hipotecaria

**INCERTIDUMBRE/** La entrada en vigor de las nuevas condiciones para la concesión de hipotecas coincide con el peor dato de ventas desde 2013. Los expertos lo consideran un hecho puntual que ha agravado una tendencia de moderación.

**Inma Benedito**, Madrid  
La incertidumbre que impera en el escenario político y económico a nivel nacional e internacional parece haberse contagiado al mercado de la vivienda. Los rumores de desaceleración, la pérdida de confianza del consumidor y las últimas alteraciones legislativas en el sector inmobiliario sofocan la demanda de vivienda, que en junio cerró con 46.527 operaciones, una caída del 18,9% en la cifra de venta respecto al mismo mes de 2018, según la Estadística Notarial publicada ayer por el Consejo General del Notariado. El agudo descenso concentrado en el mes coincide con la entrada en vigor de la nueva ley hipotecaria, aprobada en marzo, lo que ha podido adelantar o retrasar algunas decisiones de compra. En consonancia, la cifra de préstamos hipotecarios realizados en junio se tradujo en una caída del 15,1% interanual, con 31.499 préstamos concedidos. Pero su valor medio aumentó un 6%, hasta los 193.545 euros. Una subida que se explica por la dinámica de precios de la vivienda, que

continúa al alza, con un incremento del 1% en junio según el mismo informe. “La aplicación de la nueva ley hipotecaria ha traído una serie de complejidades en los procesos de constitución de una hipoteca que ha llevado a retrasar muchas de las operaciones que estaban en marcha”, explica Beatriz Toribio, directora de Estudios del portal Fotocasa. En junio entraron en vigor las nuevas condiciones para la concesión de hipotecas contempladas en la ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Entre otras cuestiones, la nueva norma establecía el reparto de gastos entre el cliente y el banco, el aumento de los meses de impago antes de la ejecución de un crédito o un abaratamiento de los intereses de demora y de amortización anticipada. “A corto plazo ha podido postergar la decisión de compraventa, debido a la incertidumbre inherente a cualquier cambio normativo”, explica Rafael Gil, director del departamento de Servicio de Estudios de Tinsa. Este efecto, pronostica Toribio, “se va a

## CAEN LAS COMPROVENTAS



Fuente: Consejo General del Notariado

Expansión

arrastrar en las diferentes estadísticas que miden el sector durante los próximos meses”. Lo que hasta ahora marcaba el paso de la demanda era una tendencia alcista en la venta de viviendas que podría romper este año con la barrera de las 600.000 compraventas, según la previsión de expertos consultados por este dia-

rio. Sin embargo, el dato de junio es el peor para este mes desde 2013, por lo que, de prolongarse esta situación, la perspectiva podría cambiar. Desde el Consejo General del Notariado se muestran optimistas: “No parece que se haya producido un cambio estructural en el mercado de vivienda”, apuntan, añadiendo

que “nuestra perspectiva es que ha sido un mes algo flojo en términos de número de compraventas e hipotecas por la introducción de la ley del crédito inmobiliario, que ha podido ralentizar un poco las concesiones de crédito por parte de las entidades financieras ya que tenían que adaptarse a los cambios, y es pro-

bable que en el mes de Julio se vea un repunte en este sentido, ya que el precio de las compraventas y la cuantía media de los mismos se han mantenido estables”. Pero la caída de la demanda experimentada en junio no tiene por qué deberse exclusivamente a la ley hipotecaria, sino a un entorno generaliza-

---

## **Los préstamos hipotecarios descendieron un 15%, con 31.499 créditos concedidos**

---

### **El valor de las hipotecas subió un 6%, en parte por el encarecimiento de la vivienda, del 1%**

do de incertidumbre (política, ante la parálisis de Gobierno; económica, respecto a la desaceleración o la guerra comercial). “La incertidumbre nunca es buena para el mercado inmobiliario, pero llevamos mucho tiempo con incertidumbre política en nuestro país y, aún así el sector ha dado claros signos de recuperación”, explica Toribio, que pone el foco en “el hecho de que el sector está dando signos de agotamiento por parte de la demanda, en un contexto de precios altos que hace que cada vez cueste más entrar en el mercado al ciudadano medio de a pie”. También, añade, como consecuencia del menor crecimiento en el sector “en consonancia con la desaceleración”.

Gil, por su parte, considera que “una caída considerable como la publicada tendría su principal causa en un factor coyuntural. La dinámica actual de la demanda no es de reducción notoria de transacciones, pero sí de moderación de la actividad, motivada por un contexto económico (nacional e internacional) menos boyante”.