

---

# EL INVERSOR INMOBILIARIO

---

**EL PRECIO DE LA VIVIENDA AUMENTA UN  
5'6%**



Siguiendo la tendencia alcista de los precios de la vivienda durante el año 2018, el informe Tinsa confirma que la subida ha sido de un 5'6% interanual durante el mes de noviembre (últimos datos disponibles).



## EN 2018 SE HAN SUPERADO LAS 350.000 HIPOTECAS, ¿CÓMO SERÁ 2019?

El año 2018 ha sido muy buen año para el sector inmobiliario, un sector que está recuperando todo su esplendor. Todo apunta a que en 2019 el mercado de la vivienda va a seguir creciendo y los precios con una tendencia alcista pero muy moderada.

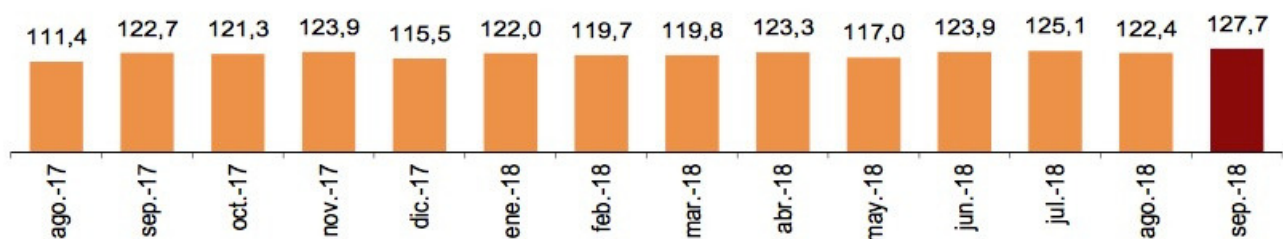
El ciudadano medio no es el que más demanda ha generado en la compraventa de viviendas y no sabemos aún cómo afectará la Ley Hipotecaria a los préstamos y condiciones que los bancos establezcan.

Se espera que la nueva Ley hipotecaria se apruebe en marzo de 2019. Puesto que los bancos tendrán que asumir costes que actualmente asume el prestatario la solvencia del cliente se analizará con mayor detalle y la concesión de las hipotecas será más estricta.

Según los datos del INE, a fecha de septiembre, el importe medio de las hipotecas es de 127.732 euros, un 4'1% superior a las del año anterior en el mismo mes.

En el caso de las hipotecas inscritas en los registros de la propiedad la subida ha sido de un 6'6% respecto a las establecidas en el mismo periodo del año anterior.

**Importe medio hipotecado sobre viviendas en miles de euros**



Se espera que descendan en 2019 el número de hipotecas concedidas a tipo fijo pues se espera que en este año los tipos de interés suban una o dos décimas porcentuales.

Habrá que esperar a la nueva Ley Hipotecaria para ver cómo afecta al mercado.















El cliente pagará la tasación de la vivienda o el IVA o Impuesto de Transmisiones Patrimoniales -dependiendo de si es vivienda nueva o segunda mano- y los bancos afrontarán los gastos de notaría, tasación de la nota simple y registro de la propiedad.

# ¿CUÁLES SON LOS PRINCIPALES CAMBIOS EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS?

La nueva Ley Hipotecaria que entrará en vigor en marzo traspasa el 87% de los gastos en la conformación del contrato hipotecario a los bancos, reduciendo las cláusulas abusivas y reduciendo comisiones para el cliente.

Se espera conseguir mayor transparencia y seguridad, tanto para las entidades bancarias como para aquellos que soliciten una hipoteca.

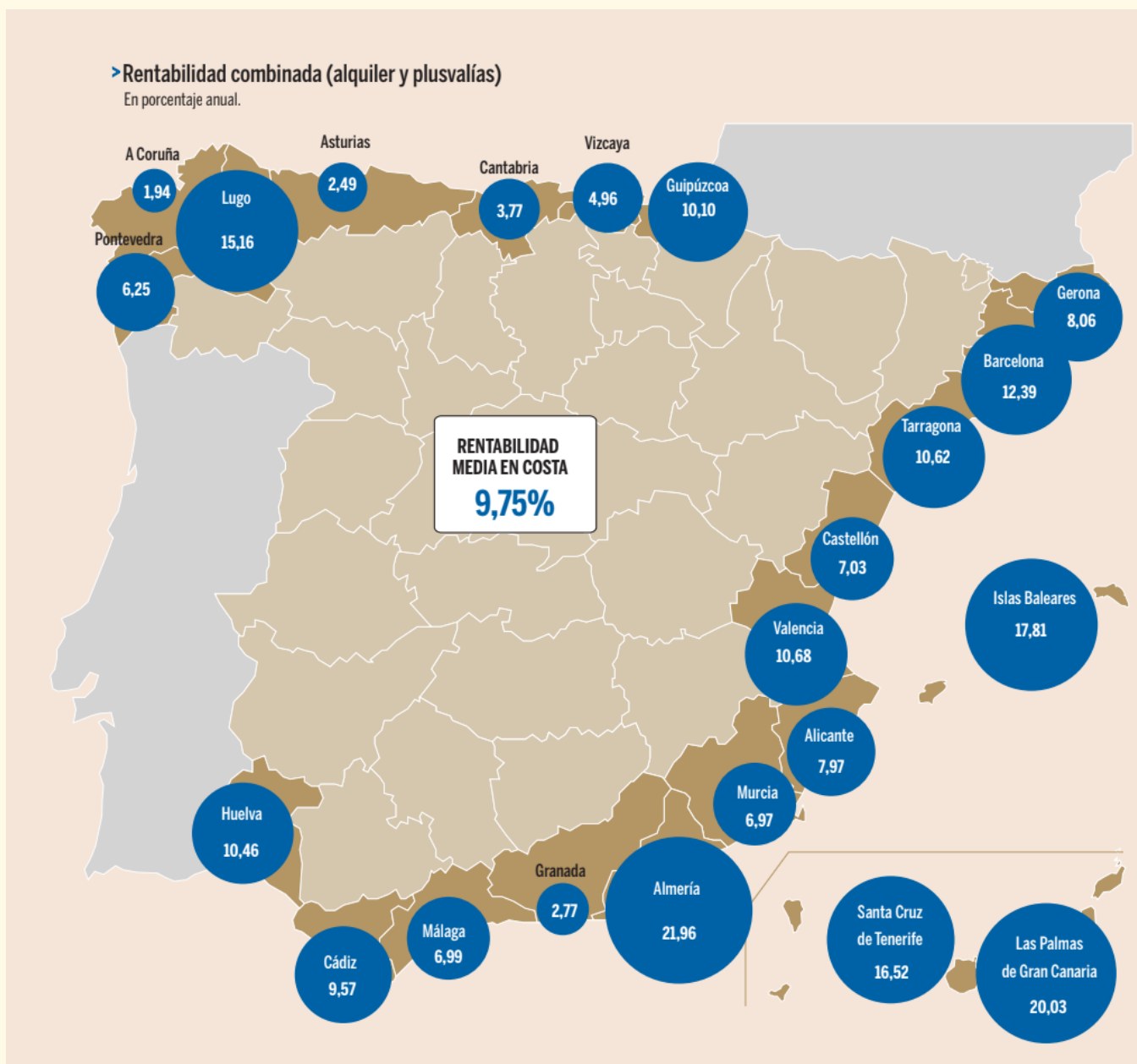
## Principales modificaciones en los préstamos inmobiliarios

GASTOS E IMPUESTOS		EJECUCIÓN DE LA VIVIENDA	
 <p><b>A COSTA DE LA BANCA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gestoría</li> <li>Notaría</li> <li>Tasación de la nota simple</li> <li>Registro de la propiedad</li> <li>IAJD</li> </ul>	 <p><b>EN LA PRIMERA MITAD DE LA VIDA DEL PRÉSTAMO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tras el impago de 12 mensualidades o del 3% del capital</li> </ul>	 <p><b>EN LA SEGUNDA MITAD DE LA VIDA DEL PRÉSTAMO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tras el impago de 15 mensualidades o del 7% del capital</li> </ul>	
			 <p><b>A COSTA DEL CLIENTE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tasación de vivienda</li> <li>IVA (vivienda nueva)</li> <li>Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (segunda mano)</li> </ul>
<b>AMORTIZACIÓN ANTICIPADA</b>			
 <p><b>PRÉSTAMO A TIPO FIJO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En la primera mitad de la vida del préstamo Comisión del 2%</li> <li>En la segunda mitad de la vida del préstamo Comisión del 1,5%</li> </ul>		 <p><b>PRÉSTAMO A TIPO VARIABLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En los primeros 3 años Comisión del 0,25%</li> <li>En los primeros 5 años Comisión del 0,15%</li> </ul>	
<b>COMISIÓN DE APERTURA</b>		<b>DESHAUCIOS</b>	
 <p>Se da libertad a los bancos para imponerla</p>		 <p>La ley no es retroactiva, así que no afectará a los desahucios paralizados en los juzgados a la espera de que se pronuncie el TJUE</p>	
<b>DACIÓN DE PAGO</b>		<b>SEGUROS</b>	
 <p>Será voluntaria si se acuerda entre las partes, pero no obligatoria</p>		 <p>Queda prohibida la vinculación de seguros y otros productos a la hipoteca. La negativa del cliente a contratar con la entidad estos productos no puede incrementar el precio del crédito</p>	
<b>SUBROGACIÓN DEL PRÉSTAMO</b>		<b>INTERESES DE DEMORA</b>	
 <p>El segundo banco pagará al primero los intereses que le queden por cobrar de los gastos fijos que ha tenido que abonar (AJD, notario, registro y gestoría)</p>		 <p>Se abaratan hasta el interés legal del dinero, más tres puntos básicos</p>	
<b>HIPOTECA MULTIDIVISA</b>		<b>INMUEBLES</b>	
 <p>Se incentiva el cambio del crédito de moneda extranjera a la moneda nacional o a la que el cliente perciba sus ingresos</p>		 <p>La nueva ley engloba viviendas, garajes y trasteros</p>	

## CRECE LA DEMANDA DE VIVIENDA DE ALQUILER

Según un estudio de Urban Data Analytics, hoy en día más del 22% de la población española vive en régimen de alquiler. Dentro de cinco años la previsión es que la cifra esté entre el 25 y el 30%.

Si nos basamos en el rendimiento de las viviendas en costa, este alcanza el 10%. Se trata además de la opción elegida por quienes quieren financiarse una vivienda en la playa de cara a su jubilación.



Los precios de alquiler, a nivel nacional subieron un 14'5% interanual, si tenemos en cuenta que el incremento de precios de venta fue del 7'7% no se debe descartar inversión en vivienda para dedicarla al alquiler.

## LOS EXTRANJEROS COMPRARON MÁS DE 53.000 VIVIENDAS EN EL PRIMER SEMESTRE

Los extranjeros que más propiedades compran en España son británicos, estas operaciones repuntaron un 13% desde que se decidió el Brexit. Les gusta el sol, invierten en la costa y de media se gastan un 20% más que los españoles. El 66'7% de los compradores extranjeros han sido ciudadanos comunitarios. Fuera de la UE, destacan los marroquíes (6'9%), chinos (4'2%) y rusos (3'2%).



En la zona de la Costa del Sol, los británicos compran con carácter permanente, bien jubilados o trabajadores a punto de jubilarse que quieren pasar estos años libres de obligaciones laborales disfrutando del sol y de la gastronomía de este país.

Para un inversor chino, comprar una vivienda en Barcelona o Madrid es mucho más barato que hacerlo en otras como Pekín. El perfil de este inversor es un empresario que, si el valor del inmueble es superior a 500.000€, les resulta más fácil conseguir el permiso de residencia.