



PUBLICIDAD



ENCUENTRO **Charle sobre fondos con Pedro Assis, subdirector general de Schrodgers en España**

Portada > Economía y política

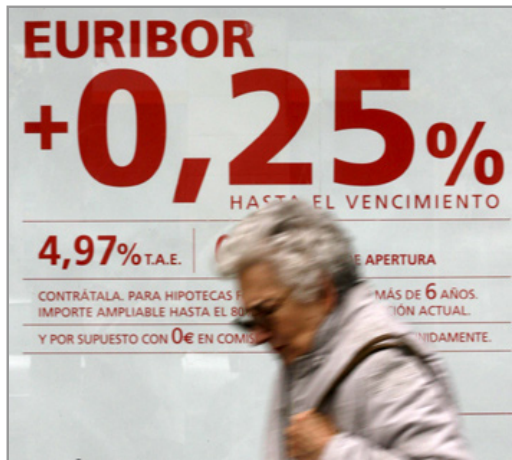
UTILIDADES

ENTREVISTA A MÓNICA ESPINA, DIRECTORA DE FOTOCASA.ES

"El comprador encuentra vivienda, lo que no encuentra es el préstamo hipotecario"

Publicado el 27-04-2009, por A. Lago

Comprar un piso ya no es solamente una cuestión de proponérselo. No es suficiente con encontrar el piso adecuado en la zona adecuada al precio deseado. Ahora hay que pasar un duro test ante la entidad bancaria que tiene que conceder el préstamo hipotecario.



La directora del portal inmobiliario Fotocasa.es, Mónica Espina, asegura en una entrevista concedida a Expansión.com que desde la bajada del euríbor, que ha pasado del 5,5% de octubre de 2008 hasta menos del 2% en marzo de 2009, el incremento de compraventa de viviendas se ha animado "un tanto", pero que el mercado sigue muy parado. ¿El principal escollo? Los bancos, que están exigiendo unas condiciones mucho más duras, debido al incremento de la morosidad de los préstamos concedidos en la etapa del boom inmobiliario.

Entonces, se financiaban viviendas por el 100% del valor del inmueble, se extendían los plazos a más de cuarenta años o se permitía que la cuota mensual a pagar ocupara un porcentaje mayor de los ingresos. Ahora todo eso ha cambiado. Sólo se financia el 80% del valor del inmueble, los plazos se reducen a cerca de treinta años y la cuota mensual sólo puede absorber entre el 25% y el 30% de los ingresos.

Estas condiciones reducen el importe que un comprador puede pagar por una vivienda. En un piso por valor de 200.000 euros, con una hipoteca a 50 años, la cuota mensual sería de 665 euros. Si el plazo es de 30 años, la cuota asciende a 875 euros al mes, con lo que el poder adquisitivo del comprador mengua. En consecuencia, si el vendedor no tiene prisa por vender o se niega a hacerlo a ese precio, no se produce compraventa.

Espina defiende que hasta que los precios no bajen, las intenciones de compraventa están 'atadas de pies y manos'. El panorama contemplado le lleva a una conclusión: "Es necesario subsanar el ámbito financiero para que el préstamo hipotecario vuelva a florecer". Poner las reglas de juego en su sitio para que las entidades puedan dar créditos. Espina cuenta que la frase más repetida entre sus clientes es: "tengo comprador pero él no tiene préstamo del banco".

Por ello, la directora del portal afirma que la única forma de garantizarse una venta es bajar el precio y que esto sólo podrá corregirse cuando los bancos vuelvan a abrir el grifo hipotecario. De hecho, Espina afirma que si bien la vivienda "sin duda ha estado por encima de su valor cerca de un 20%, ya está ajustando", también advierte a los compradores que cuando los precios empiecen a bajar se mantendrán en niveles bajos por un largo periodo de tiempo.



La directora de Fotocasa.es, Mónica Espina FOTO: Rafa Martín

ÚLTIMA HORA

- 13:48 Nokia despedirá a 450 trabajadores en todo el mundo
- 13:45 Grifols aumenta su beneficio un 33,8% en el primer trimestre
- 13:42 Bank of America amplía al 11,2% sus caídas en Wall Street

publicidad

Más leído | ... comentado | Lo último

1. ¿Cuáles son los síntomas de la gripe porcina?
2. El Congreso abre la vía para dar 500 euros al mes a cada español
3. La Caixa, Cajastur, Unicaja y las cajas vascas son las más solventes del sector
4. Relenza y Tamiflu se batan en el mercado de los antivirales
5. FMI: hasta 20 bancos y cajas españoles podrían sufrir problemas de solvencia

[Ver lista completa >](#)

publicidad



PIT (Autor sin e-mail publico) el 28 de Abril de 2009 a las 09:18 ([aviso al moderador](#))

Lo que ocurre es que a lo mejor la gente debería ahorrar algo antes de comprarse una casa , como toda la vida de Dios , y no esperar que el banco te dé el 100% más gastos , más coche.....

Manuel (Autor sin e-mail publico) el 28 de Abril de 2009 a las 09:51 ([aviso al moderador](#))

Si el banco no nos concede el crédito deberíamos incluso estarle agradecido, porque eso significará que el precio que estamos intentando pagar es excesivo para nuestro nivel de ingresos. De esa forma evitamos pagar un precio inflado y esperando un poco conseguiremos un precio mejor, cumpliendo con los requisitos que nos pide el banco.

Negocio seguro (Autor sin e-mail publico) el 28 de Abril de 2009 a las 10:01 ([aviso al moderador](#))

El mejor negocio inmobiliario en este momento es quedarse sentado en el sofa viendo como como bajan los inmuebles mes a mes.
Se está produciendo el efecto contrario al del boom ladrillero: cada mes se puede ver como el inmueble vale 10000 euros menos que el mes anterior.
Sigue ganando.

jordi (Autor sin e-mail publico) el 28 de Abril de 2009 a las 10:53 ([aviso al moderador](#))

No todos los problemas son de financiación.

Llevo tiempo intentando comprar un piso y lo que sucede es que, basándome en el precio que tenía el m2 en el año 2002 y aplicando un 4% anual para actualizar el valor, me salen 300.000 euros para pisos por los que se piden 400.000 euros (y que cuando los veo son pisos mal distribuidos, con problemas para acceder con el ascensor, ... por lo que su valor debería estar en 250.000 euros).

¿Hay que interesarse por pisos más caros y pedir un 40% de descuento? ¿qué tipo de mercado es éste? ¿Cuánto vale realmente un piso?

persona humana (Autor sin e-mail publico) el 28 de Abril de 2009 a las 11:07 ([aviso al moderador](#))

Respuesta a Jordi.
Un piso de cien metros cuadrados, vale cien mil euros.
Que pases un buen día.

Pisos (Autor sin e-mail publico) el 28 de Abril de 2009 a las 11:08 ([aviso al moderador](#))

claro que hay pisos y tambien creditos pero yo no estoy dispuesta a pagar por una caja de zapatos lo que algunos piden. Construyeron verdaderas cochambres y ahora que se lo coman o que las vendan como lo que son casas toxicas

El Tuerto el 28 de Abril de 2009 a las 11:22 ([aviso al moderador](#))

Hola.
Vamos a poner un ejemplo.
Supongamos que los intereses sean al 0% y que las viviendas bajen el 50%.
¿Quien compra estando la economia como esta?
Con el aumento galopante del paro la gente está asustada.
Hasta que la confianza no vuelva todo seguirá igual.
Ya lo decía la canción. Prefiero estar bajo un puente namorao que en un chalé divorcio.
A vivir que son dos días.
Ahora se ve lo que son los bancos. Hay que pasar todo lo que se pueda de ellos.

Saludos

Los precios de la vivienda son abusivos,ese es el problema el 28 de Abril de 2009 a las 11:43 ([aviso al moderador](#))

Los bancos saben que los precios estan cayendo en picado por eso no quieren conceder aun prestamos hipotecarios ya que saben que quien compra a los actuales precios estara pillado en menos de 2 años por la devaluacion de la compra.

Toni (Autor sin e-mail publico) el 28 de Abril de 2009 a las 11:51 ([aviso al moderador](#))

La realidad está cambiando. La tendencia a ser propietarios, heredada de nuestros padres, está desapareciendo porque las condiciones son bien distintas. Cuando puede uno disfrutar de su vivienda pagada? A los 75 años? Menuda tontería.

Acaso puede uno garantizarse esa inmovilidad de por vida?

Que costes tiene cambiar cuatro o cinco veces de vivienda en la vida? Que riesgos? Y si te separas?

No es nada trágico ser inquilino y debemos perder ese complejo al decir: No es mio, es de alquiler.

Cuanta tontería en nuestras cabezas. Pensarlo bien.

Y dicho esto, los bancos y el estado serán los propietarios, y nosotros, cada vez más, los inquilinos. Con lo cual, el sector de promotores, como tal, ha desaparecido para siempre.

Y las agencias inmobiliarias, dedíquense a los alquileres, administración de fincas y patrimonios, y nada más.



Medio:
Fecha:
Documento: 3/5

Valor (vpe):
Audiencia:
[Abrir página](#)

jordi (Autor sin e-mail publico) el 28 de Abril de 2009 a las 11:55 ([aviso al moderador](#))

Respuesta a El Tuerto:

yo lo podría comprar porque lo necesito pero, a mi el dinero no me cae del cielo por lo que quiero pagar lo justo. Actualmente aún hay resaca de burbuja.

PD:Tampoco me interesa mantener el dinero en el banco porque no me fio de su futuro.

Fer (Autor sin e-mail publico) el 28 de Abril de 2009 a las 11:55 ([aviso al moderador](#))

para jordi

los pisos valen lo q la gente quiera y/o pueda pagar por ellos. por suerte ahora la gente no puede pagar las burradas q pagaba antes y los precios bajan

cuando los bancos den creditos de nuevo, espero q la gente no quiera (o quiera un poco menos q antes) pagar las salvajadas q se pagaban (y todavia hoy se pagan)

Toni (Autor sin e-mail publico) el 28 de Abril de 2009 a las 12:00 ([aviso al moderador](#))

Ahora cabría hacer la siguiente reflexión.

Donde van a acabar todas las promotoras, sus deudas, sus activos, su personal, su actividad empresarial, sus impuestos, su motor económico, etc...?

El AGUJERO NEGRO se lo tragará todo antes de finales del 2010.

Y las arcas del pais no estarán preparadas para asumir el envite tal desastre financiero. Ese será el verdadero crack inmobiliario, cuando nadie quiera nada y el dinero sea un zombie que deambula por las avenidas denominadas prime.

La buena noticia es que el hombre lo resiste todo. Es como aprender a vivir con una enfermedad creada por nosotros mismos. Sabemos que no nos podemos quejar.

jordi (Autor sin e-mail publico) el 28 de Abril de 2009 a las 12:10 ([aviso al moderador](#))

Respuesta a Toni:

el coste de un alquiler es proporcional al valor del inmueble: pisos muy caros significa alquileres muy caros (precio/240 = alquiler).

El propietario de un piso de alquiler, donde tiene un capital inmovilizado, quiere sacar rentabilidad.

Hay pocos pisos de alquiler porque durante años ha sido más rentable la venta, por lo caros que estaban los pisos y la política fiscal aplicada.

Los alquileres en España son muy altos comparados con los sueldos.

Me temo que vamos a vivir dentro del agujero negro durante años hasta que se llene el agujero creado por el sector inmobiliario.

Alguna cosas, como la destrucción del territorio/paisaje por la siembra de segundas residencias que tardarán años en encontrar comprador y la importación de mano de obra innecesaria, ya no tienen solución.

Siluro (Autor sin e-mail publico) el 28 de Abril de 2009 a las 12:27 ([aviso al moderador](#))

Mi piso ya lo terminé de pagar hace 2 años; ahora lo tengo alquilado a estudiantes por 400 euros al mes, lo cual me paga los gastos; y subsisto bien ya que me he construido una pequeña cabaña en el huerto de mi abuelo (junto al río Guadalquivir) , vivo allí con lo indispensable, pesco y me alimento de la pesca y vivo en plena naturaleza. No necesito más.

car1 el 28 de Abril de 2009 a las 12:55 ([aviso al moderador](#))

a jordi : de momento sales de unas experiencias falsas en estos momentos: el precio de los alquileres en españa es barato ..en comprobacion con los precios de los pisos ...ojo comparando con tu ejemplo un piso de 300 000 eu / 240 meses (20 años) = 1250 al mesalgo no cuadra cuantos pisos de supuesto valor de 300 000 euros se estan alquilando por 700-800 eurosalgo no cuadra ..o el precio del piso o alquiler ...dudo mucho que los precios de los alquileres pueden subir(con toda la oferta que hay) ...nos queda otra bajada fuerte de los precios de los pisos ...o todas las cuentas no valen nada en este entornoque puede ser tambien y ahora mismo los alquileres dan una retorno de 2-3%para esto me quedo con el dinero en el banco que me da 5-6%...

jordi (Autor sin e-mail publico) el 28 de Abril de 2009 a las 12:55 ([aviso al moderador](#))

a siluro:

con 400 euros pagas los impuestos del piso, el mantenimiento, las cuotas de comunidad y te sobra dinero para comer y mantener la cabaña?

Quién te subvenciona?

jordi (Autor sin e-mail publico) el 28 de Abril de 2009 a las 12:56 ([aviso al moderador](#))

a siluro:

con 400 euros pagas los impuestos del piso, el mantenimiento, las cuotas de comunidad y te sobra dinero para comer y mantener la cabaña?

Quién te subvenciona?

El Tuerto el 28 de Abril de 2009 a las 13:01 ([aviso al moderador](#))

Para Jordi.



Hola.

En mi opinion creo que el 2010 los precios tocaran fondo ya que la situacion en cuestion de trabajo no ha tocado fondo y si a primeros del 2010 seguimos igual de mal como ahora saca el dinero y debajo del colchon ya que no resisitira nadie.

Para poder comprar ahora tienes que buscar alguien con necesidad y poner el precio tu pues tienes muchas viviendas donde elegir.

Cuenta una cosa cuando ya no quede stock y se tenga que volver a construir los precios seran mas caros que del ultimo pico ya que con la normativa de edificacion es imposible mantener precios.

Saludos

jordi (Autor sin e-mail publico) el 28 de Abril de 2009 a las 13:25 ([aviso al moderador](#))

a car1:

un alquiler de 700/800 euros no justifica una inversión en un piso para destinarlo a alquiler (como negocio) ya que una parte importante se va en impuestos. Otra cosa distinta es si se trata de cubrir costes mientras se aclara el mercado inmobiliario con idea de venderlo más adelante (sin garantías sobre el precio y fecha).

Intereses del 5-6% en qué condiciones y con qué riesgo (intereses altos estan relacionados con necesidad de liquidez).

yosefin (Autor sin e-mail publico) el 28 de Abril de 2009 a las 13:27 ([aviso al moderador](#))

Un aviso para los que se vayan a comprar pisos, Mirad que gestoria os va a tramitar las escrituras y todo el papeleo, si es Cibergestion , no la contrateis, y si es el banco el que os impone la gestoria y es CIBERGESTION decidle al banco que contrate a otra, lo digo por experiencia, desde el 2004 tiene esa gestoria mi dinero de provision de fondos y no me ha solucionado nada,ahora resulta que quiero vender mi piso y no tengo la documentacion en regla,porque la gestoria CIBERGESTION no ha realizado su trabajo por el que ya ha cobrado, y me esta toreando, yo ni siquiera la contrate, fue el BBVA, y por supuesto el BBVA no quiere saber nada.

SHyCP (Autor sin e-mail publico) el 28 de Abril de 2009 a las 13:35 ([aviso al moderador](#))

Según ha ocurrido en otras burbujas, es previsible que cuando se liquide el stock de viviendas y se construyan otras, los precios tardarán 25 o 40 años en volver a niveles de 2006. (Que tomen nota los "inversores-especuladores")

Se acabó la fiesta especulativa y el personal no tiene capacidad económica para pagar las salvajadas que se han estado cobrando.

El nivel de sueldos es el que es, y las expectativas de continuidad en el empleo no son buenas. Así ¿Quién va a ser tan osado como para ahorrarse durante 40 años comprando vivienda? Es mucho más seguro quedarse con la familia o alquilar.

Llevo tiempo diciendo que estudiando otras burbujas inmobiliarias y trasladando esas informaciones a la situación actual, es previsible que el desinfe-desplome de precios de vivienda tarde en completarse en España del orden de cuatro o cinco años, y que después se mantengan bajos los precios durante algunos años más (entre 10 y 40 años según la gravedad de la recesión). (Que los precios se quedarán en niveles bajos lo publican también en www.Fotocasa.es.)

Para que los precios vuelvan a subir depues del final del desplome, es necesario que se reactive la economía y crezca el empleo. Lo que, desgraciadamente, está lejos de suceder en los próximos 10 años.

Cada vez estoy más convencido de que comprar vivienda en pleno desplome de precios es la forma más segura de perder casi cuatro de cada cinco euros dedicados a la operación.

Nombre e-mail
* el e-mail no es obligatorio, si lo introduce será visible a todos los usuarios.

Comentario

Enviar

Aviso

Esta es la opinión de nuestros usuarios, en ningún caso representa la de Expansión.com

Los comentarios contrarios a las leyes españolas, injuriantes, difamatorios o de contenido ilegal, serán eliminados.

Expansión.com se reserva el derecho a eliminar cualquier comentario ajeno al tema o con publicidad.



Medio:
Fecha:
Documento: 5/5

Valor (vpe):
Audiencia:
[Abrir página](#)

Expansión.com Promociones



www.canal-si.com

opa europe

facebook Expansión.com

twitter Expansión.com

Otras webs del Grupo UNIDAD EDITORIAL

[elmundo.es](#)

[MARCA.COM](#)

[yodan.com](#)

[yodan.com](#)

[TELVA.com](#)

[suvivienda.es](#)

[Expansión & EMPLEO.com](#)

[jugandoayodo.com](#)

[DIARIO MEDICO.com](#)

[\(CF\)](#)

[bebeo de la librería](#)

[bebeo de la librería](#)

[Aprende Inglés](#)