

¿ES UN BUEN MOMENTO PARA CONSTRUIR TU PROPIA CASA?

¿Es buen momento para solicitar una hipoteca?

¿Es buen momento para comprar una finca?

¿Me hago ya la casa o espero un poco a ver si la cosa mejora?

Si te estás haciendo esas preguntas quizá este artículo te interesa....



lópez y noya arquitectura y urbanismo

Rúa do Paseo 36, 3ºA
Ourense
España

info@lopezynoya.es
988 22 13 06
<http://www.lopezynoya.es>

Sobre el autor:

*Daniel López Ben, autor de este artículo, es arquitecto, profesor y socio del estudio **LópezyNoya Arquitectura y Urbanismo S.L.P.**, con sede en la ciudad de Ourense.*

Junto a Pablo Noya Suárez, suman a su afán por hacer buena arquitectura, la ambición de convertir cada proyecto en una gran inversión para sus clientes.

¿ES UN BUEN MOMENTO PARA CONSTRUIR TU PROPIA CASA?



Estamos en un mundo cada vez más exigente, en el que cada día cuesta más obtener unos ingresos mensuales estables que, además de llegar a fin de mes, si es posible, nos generen algún tipo de ahorro para necesidades futuras. Igualmente difícil hoy en día es, de esos ahorros, obtener una rentabilidad. También nos preguntamos si el día de mañana tendremos una buena pensión de jubilación (o una pensión, cuando menos) que nos permita vivir holgadamente. Es por ello que, en este entorno, **queremos que cada adquisición que hacemos sea una buena compra, o lo que es lo mismo, una inversión.**

Es por ello que te preguntas si es una buena idea, y por tanto **una buena inversión, invertir tus ahorros en comprar una parcela y construirte tu propia vivienda.**

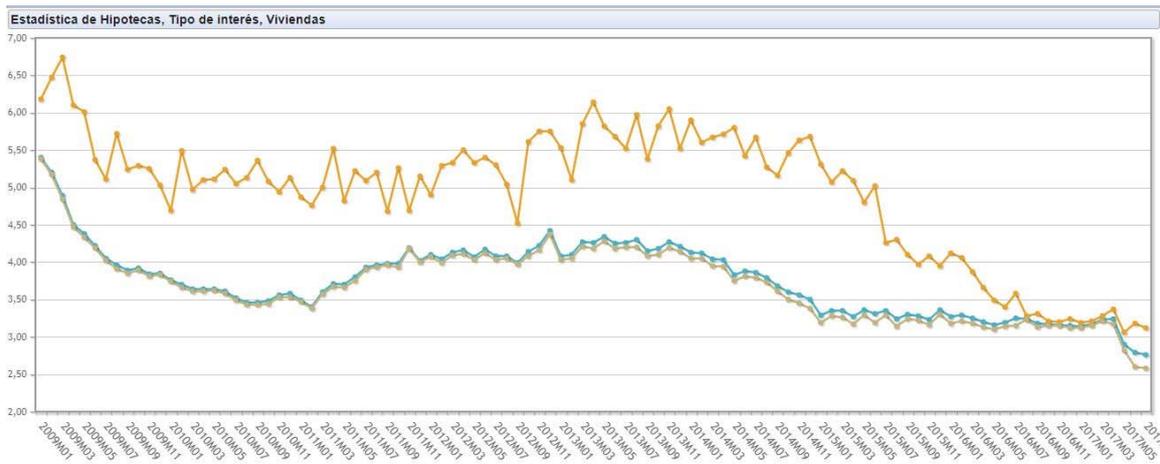
En las siguientes páginas, descubrirás las razones por las que **el momento actual es un buen momento para llevar a cabo este sueño y construir tu propia casa**, una casa a tu gusto, con un terreno para disfrutar de un porche o terraza, o por qué no, de tu propia piscina junto a los tuyos.

Los dos principales costes a la hora de construir tu vivienda son el precio de la finca (precio del suelo) **y el precio de la construcción de la casa** (precio obra) y normalmente, para uno de ellos o para ambos, solicitaras una hipoteca al banco. ¿Es ahora un buen momento para solicitar una hipoteca al banco?

¿Es buen momento para solicitar una hipoteca?

Hoy es seguramente el mejor momento de los últimos 10 años para pedir una hipoteca.

Veamos, el principal indicador y variable para el coste de las hipotecas es el EURIBOR, que en los últimos años ha evolucionado desde el 5,526% (febrero 2008) hasta el actual **-0,168% (Septiembre 2017)**, dando lugar a que el tipo de interés medio en la constitución de hipotecas sobre viviendas haya alcanzado la actual cifra de 2,76%. Puedes ver la evolución del mismo en la *Gráfica 1*.



Gráfica 1. En Línea Naranja el Tipo de interés fijo, en línea gris el tipo de interés variable y en verde el tipo de interés medio en la concesión de hipotecas sobre viviendas.

Un ejemplo: Hipoteca de 200.000 € a 25 años.

Pero, como una imagen vale más que mil palabras (y una cifra incluso más que una imagen), veamos en que se traduce esto. Tomamos para ello los tipos de interés ofrecidos por una entidad bancaria en la actualidad (*Ver Cuadro 1*)¹

Si hoy pides una hipoteca de **200.000 € a 25 años a tipo de interés fijo al 3,12%** (con el Euribor a -0,168%), habrás pagado al final del periodo de pago de la misma (año 2042), la cantidad de **288.285,00 €** (88.285,00 € de intereses); es decir 300 cuotas de 960,95€.

Esta misma hipoteca pedida **en el 2008, 200.000 € a 25 años a tipos de interés 7,58 %** (Euribor a 4,498%), habrías pagado al final del periodo (2033) la cantidad de **446.523,00 €** (246.523,00€ de intereses); es decir 300 cuotas de 1.488,41 €.

En el año 1999, el Euribor estaba a 3,069%. Suponiendo el mismo diferencial respecto al Euribor, esta misma hipoteca pedida en el **1999, 200.000 € a 25 años a tipos de interés 6,15 %**, hubieras tenido que pagar al final del periodo (2024) la cantidad de **392.100,00 €** (192.100,00€ de intereses); es decir 300 cuotas de 1.307,00€.

¹ Para realizar el estudio hemos usado los tipos de interés (TAE) de las hipotecas que actualmente ofrece la entidad Bankinter. Para los tipos de interés de las hipotecas en el año 2008 y en el año 1999 hemos supuesto un TAE de igual diferencial respecto al Euribor vigente en ese momento.

¡Impresiona verdad!, respecto a una hipoteca de iguales características a la que puedes contratar hoy (3,12% TAE), contratar o haber contratado la misma a un interés fijo del 6,15% TAE, supone que acabas teniendo que devolver 103.815,00€ más por el mismo dinero prestado (un 26,48% más en total) y contratada al 7,58% TAE, acabarías devolviendo 158.238€ más. (Un 35,44% más en total).

Eso es así, si se tiene en cuenta la suma de Capital inicial más Intereses, porque teniendo en cuenta solo el pago de intereses, al 6,15% pagas un 117,59% más de dinero en intereses que al 3,12% TAE (más del doble), y al 7,58% TAE pagas un 179,24% más de dinero en intereses (casi el triple).

Puedes ver estudios similares para otras cantidades y plazos de amortización en la siguiente Tabla 1. Destacado aparece el caso descrito anteriormente.

	CAPITAL	TAE Hipoteca	AÑOS	CUOTAS	cuota mensual	COSTE TOTAL	
2017_Euribor2016= 0,042	200.000,00 €	2,78%	10,00	120,00	1.910,97 €	229.316,40 €	
	200.000,00 €	3,04%	20,00	240,00	1.113,20 €	267.168,48 €	
	200.000,00 €	3,12%	25,00	300,00	960,95 €	288.285,00 €	
	200.000,00 €	3,17%	30,00	360,00	861,66 €	310.197,60 €	
	150.000,00 €	2,78%	10,00	120,00	1.433,23 €	171.987,60 €	
	150.000,00 €	3,04%	20,00	240,00	834,90 €	200.376,00 €	
	150.000,00 €	3,12%	25,00	300,00	720,71 €	216.213,00 €	
0,042					646,24 €	232.646,40 €	
		0,03027					
1999_Euribor 1999= 3,069	200.000,00 €	5,81%	10,00	120,00	2.201,38 €	264.165,60 €	- 34.849,20 € -13,19%
	200.000,00 €	6,07%	20,00	240,00	1.440,95 €	345.828,00 €	- 78.659,52 € -22,75%
	200.000,00 €	6,15%	25,00	300,00	1.307,00 €	392.100,00 €	- 103.815,00 € -26,48%
	200.000,00 €	6,20%	30,00	360,00	1.224,94 €	440.978,40 €	- 130.780,80 € -29,66%
	150.000,00 €	5,81%	10,00	120,00	1.651,03 €	198.123,60 €	- 26.136,00 € -13,19%
	150.000,00 €	6,07%	20,00	240,00	1.080,71 €	259.370,40 €	- 58.994,40 € -22,75%
	150.000,00 €	6,15%	25,00	300,00	980,25 €	294.075,00 €	- 77.862,00 € -26,48%
3,069					918,70 €	330.732,00 €	- 98.085,60 € -29,66%
		0,04456					
2008_Euribor 2008= 4,498	200.000,00 €	7,24%	10,00	120,00	2.346,98 €	281.637,60 €	- 52.321,20 € -18,58%
	200.000,00 €	7,50%	20,00	240,00	1.611,19 €	386.685,60 €	- 119.517,12 € -30,91%
	200.000,00 €	7,58%	25,00	300,00	1.488,41 €	446.523,00 €	- 158.238,00 € -35,44%
	200.000,00 €	7,63%	30,00	360,00	1.416,28 €	509.860,80 €	- 199.663,20 € -39,16%
	150.000,00 €	7,24%	10,00	120,00	1.760,24 €	211.228,80 €	- 39.241,20 € -18,58%
	150.000,00 €	7,50%	20,00	240,00	1.208,39 €	290.013,60 €	- 89.637,60 € -30,91%
	150.000,00 €	7,58%	25,00	300,00	1.116,30 €	334.890,00 €	- 118.677,00 € -35,44%
4,498					1.062,21 €	382.395,60 €	- 149.749,20 € -39,16%

Tabla 1. Estudio de costes de hipotecas para capitales y plazos de amortización diversos.

Nombre	Entidad	TIN	TAE	Plazo	Vinculaciones
Hipoteca Open Fija	Openbank	2,25%	2,53%	25 años	Nómina
Hipoteca Fija Bankoa	Bankoa	2,25%	2,84%	25 años	Poca vinculación
Hipoteca Sin comisiones	Bankia	2,50%	2,95%	25 años	Nómina
Hipoteca Fija	Kutxabank	2,50%	3,06%	25 años	Elevadas
Hipoteca Fija	Bankinter	2,25%	3,12%	25 años	Poca vinculación
Hipoteca FIJA	BBVA	2,55%	3,19%	25 años	Elevadas
Hipoteca fija AHORA	Liberbank	2,15%	3,35%	25 años	Elevadas
Hipoteca Fija 25 años	hipotecas.com	2,90%	3,37%	25 años	Ninguna
Hipoteca Fija	Santander	2,50%	3,68%	25 años	Vinculación media
Hipoteca Estrella Fijo 30	Caixabank	2,95%	4,02%	25 años	Muy elevadas
Hipoteca MariCarmen	Abanca	2,45%	4,11%	25 años	Vinculación media

Cuadro 1. Extraído de la base los datos ofrecidos en el portal Rankia en la siguiente dirección:

<https://www.rankia.com/blog/mejores-hipotecas/3091129-mejores-hipotecas-tipo-interes-fijo-2017> Septiembre 2017

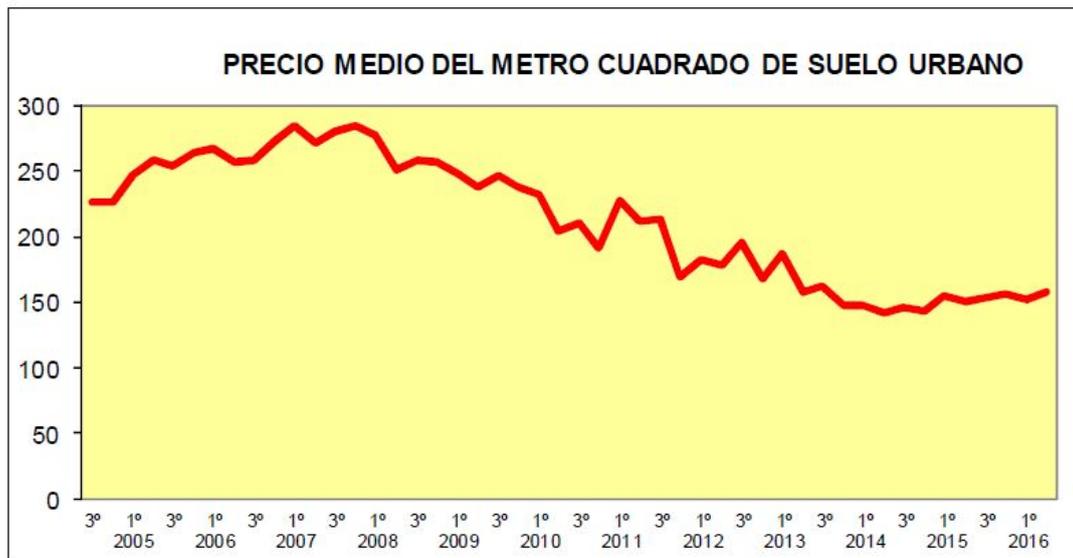


¿Es buen momento para comprar una finca?

De nuevo, hay que decir que **hoy es seguramente uno de los mejores momentos de los últimos 10 años para adquirir suelo para edificar.** (¡Quizá el mejor ya ha pasado!)

Las estadísticas indican que el precio por metro cuadrado de suelo urbano comienza a recuperarse después de casi nueve años de intensa caída, pero encontrándose todavía prácticamente a mitad de precio que en el año 2007.

La evolución desde el año 2004 ha sido la que se puede observar en la Gráfica 2.



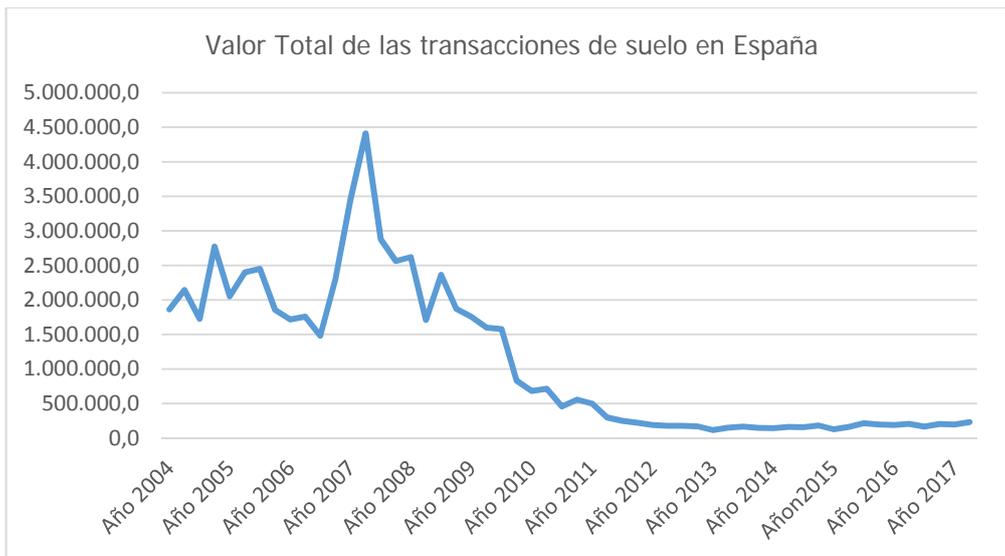
Gráfica 2. Precio Medio del metro cuadrado del suelo urbano en España. (€/m²)

Lo mismo parece indicar el número de transacciones de suelo en España y el valor total de las mismas, en el caso donde el adquirente es una persona física. Lo reflejan la *Gráfica 3* y la *Gráfica 4*.



Gráfica 3. Número total de transacciones de suelo en España.

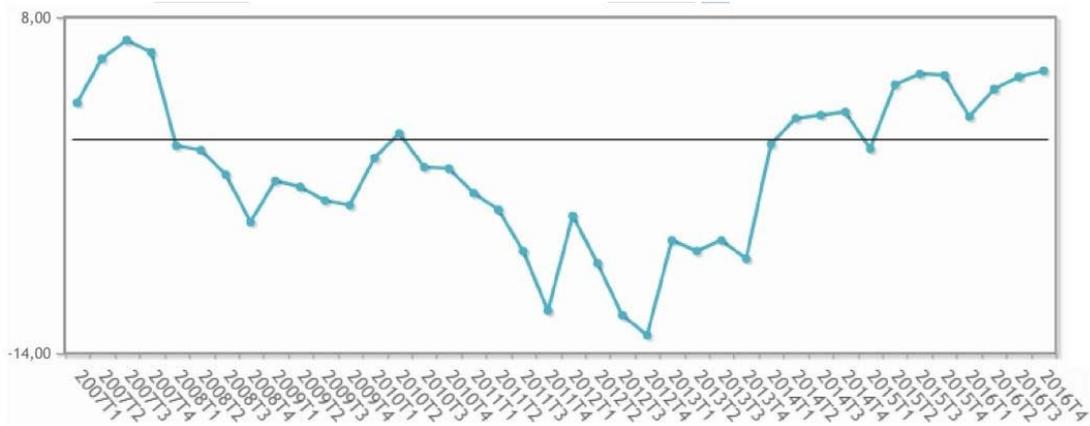
Fuente: Boletín Estadístico del Ministerio de Fomento



Gráfica 4. Valor de las transacciones de suelo clasificadas según la naturaleza del

Adquirente: Persona Física. (Valor en miles de €). Fuente: Boletín Estadístico del Ministerio de Fomento

Está siendo claro ya, aunque muy diferente por zonas, la recuperación del precio de la vivienda, cuyo índice de precios (IPV) ha estado subiendo, con ciertos altibajos, desde mediados del 2014. Ver *Gráfica 5*.



Gráfica 5. Variación IPV. Índice de Precios de la Vivienda en España
 (% de variación positivo o negativo) Por encima del eje, es que el precio sube, por debajo es que el precio baja.
 Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

Las gráficas corroboran la percepción general de que el precio del suelo y la vivienda están mucho más bajos que hace unos años y que comienzan a recuperarse. Pero más allá de las gráficas, parece que al igual que pasa con la compra de vivienda usada, para la compra de suelo (finca donde edificar) el cliente es ahora el que tiene el poder o marca la pauta, es decir, digamos que “las tornas han cambiado” y ahora, al ser la demanda mucho menor a la oferta, esta última (el vendedor) tiende a ajustarse y casar con las necesidades y presupuesto del comprador, para conseguir cerrar la venta.

Digamos que **ahora es el comprador el que tiene el “poder”, y de eso, como es lógico, intenta beneficiarse.**

¿Y el coste de la construcción?



Más allá de estadísticas, en este campo nuestra experiencia nos dice que los costes de construcción finales también han bajado, como es lógico con la caída de la actividad, aunque no tanto como los precios relativos al suelo.

Contar con un proyecto bien definido, con el diseño y el presupuesto que se ajuste bien a tus necesidades, para presentar ante la entidad bancaria y sobretodo, para que te presupuesten distintas constructoras, es la mejor garantía para tomar la mejor decisión y el soporte imprescindible para evitar los habituales sobrepresos en el ámbito de la construcción.

Con este documento elaborado por tu arquitecto, contratar a la empresa que mejor se ajuste a tus necesidades, con la mejor relación calidad/coste y en los plazos de ejecución acordados, es la mejor garantía para no llevarse desagradables sorpresas durante la ejecución de las obras.

Como ves, **el actual es el mejor momento para que lleves a cabo el sueño de construir tu propia vivienda**, con la garantía de llevarlo a cabo no solo cumpliendo tus sueños sino realizando una buena inversión, sobre todo a medio y largo plazo.

Y te daré una razón más, que es un “secreto a voces” en este país:

“La inversión en vivienda ha sido la mejor decisión de ahorro a largo plazo que han tomado históricamente la mayoría de los españoles”

Esto se debe a los **efectos de la inflación** (el aumento generalizado y sostenido del nivel de precios, medido generalmente durante un año), ya que la inversión en vivienda ha sido una de las mejores formas de luchar contra la inflación que hemos tenido los españoles. (No la única desde luego, pero si la más común entre las que mejor luchan contra la inflación).

Y eso de la inflación....



Ilustrémoslo con un ejemplo

La inflación en España entre Septiembre de 1987 y Agosto de 2017 ha sido de 148,40% (30 últimos años)

Eso quiere decir que **tu capacidad de compra con 24.000€ en Septiembre de 1987 es equivalente a la de ahora con 59.616,00 €**. Esto equivale a un IPC anual medio aproximado del 3%. (Inflación anual media del 3%)

Bien, aunque en España no hay estadísticas del IPV (Índice de precios de la vivienda) anteriores al 2007, todos conocemos gente que compró pisos a ese precio 24.000€ y que ahora, aun teniendo en cuenta las fuertes caídas de precios debidas a la crisis del 2008, están tasados en torno a 150.000€, lo que equivale a una revalorización anual del orden del 6% anual.

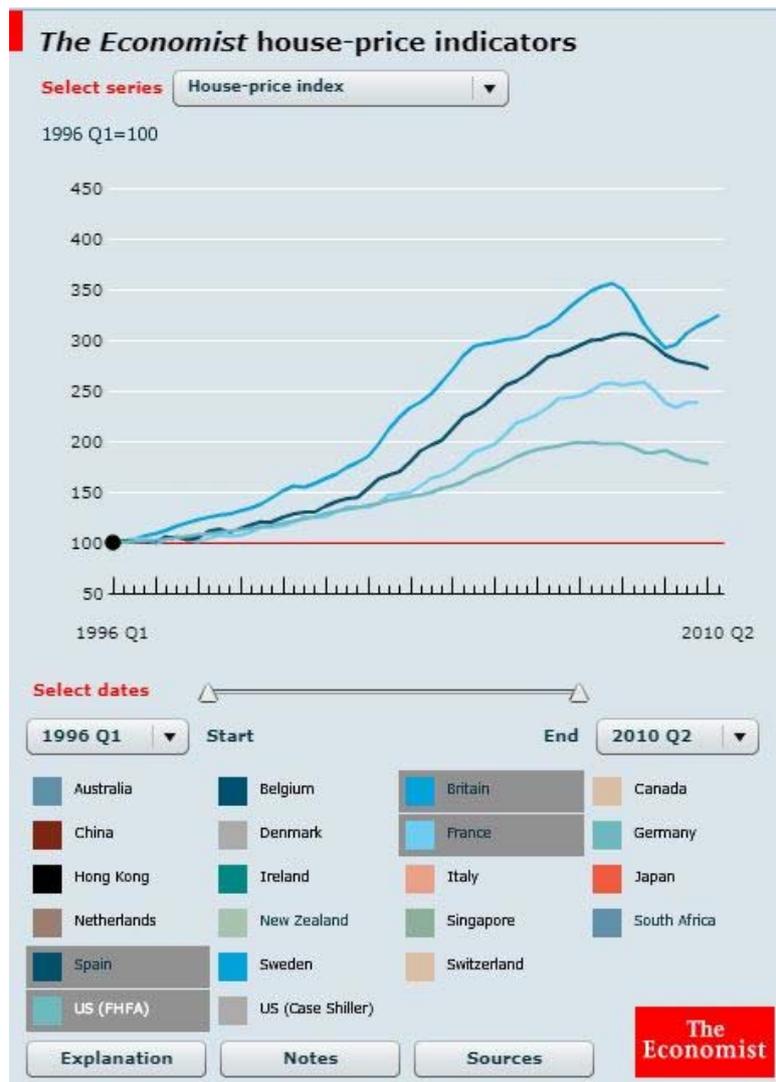
Pues bien, como has visto, aquellos que en 1987 hubiesen decidido dejar una cantidad de 24.000€ puesta en el banco en una cuenta corriente sin gastos pero sin rendimiento alguno (algo muy poco recomendable), contarían ahora con los mismos 24.000€ pero su poder adquisitivo se habría reducido un 60%. Es decir, ¡habrían perdido un 60% de sus ahorros!

Aquellos que se hubieran preocupado de sacarle rendimiento a sus ahorros a través de depósitos, bonos u otros productos de bajo riesgo, hubieran quizá conseguido sacar un rendimiento del 3% anual, y compensar así los efectos de la inflación. Tendrían ahora 59.616€, aunque su valor real (capacidad de compra) equivaldría al dinero que tenían ahorrado en 1987, es decir, 24.000€. (Eso sí, no lo habrían podido “tocar”)

Por su parte los que en ese momento decidieron invertir en vivienda los 24.000€ que tenían en el banco, **la revalorización anual aproximada del 6% producida desde entonces dio como fruto que su inversión de 24.000€ se habría convertido en una cantidad de 150.000€ lo que habría supuesto una ganancia real de 90.384 € (150.000€ - 59.616€) a mayores del hecho de haber disfrutado de una vivienda.** (Evidentemente esta hipótesis parte del hecho de haber comprado la vivienda a “tocateja”, puesto que no se reflejan gastos vinculados a un préstamo)

Pero caso de que la revalorización hubiese sido solo del 4% (es decir, solo un 1% por encima de la inflación) el valor del inmueble hubiera sido de 77.841,54€ (Una ganancia real de 18.225,54€) y si la revalorización hubiese sido del 5%, el valor del inmueble sería ahora de 103.726,62€ (Una ganancia real de 44.110,62€).

Esto da una idea de lo importante que es mantener nuestras inversiones y nuestros ahorros, rentando por encima de la inflación, y de la importancia de que a largo plazo nuestras inversiones superen dicha revalorización de precios. Históricamente, la inversión en vivienda así lo ha hecho. (Aunque ya se sabe que rendimientos pasados no garantizan rendimientos futuros).



Gráfica 6. Índice de Precios de la Vivienda en diversos países desde 1996. (En España la revalorización de la vivienda entre 1996 y 2010 está entorno al 270%). Fuente: The Economist.

Y, llegados a este punto, la gran pregunta,

¿Me hago ya la casa o espero un poco a ver si la cosa mejora?

Un caso habitual es el de tener unos pequeños ahorros en el banco pero preferir esperar a acumular una cantidad mayor para realizar la inversión. Es cierto que los bancos te financiarán solo hasta el 80% del valor de tasación de tu vivienda (en este caso, el 80% del valor de tasación conjunto de la finca y la vivienda tal y como se describe en el proyecto), por lo que necesitarás tener una importante cantidad ahorrada para poder hacerte tu propia vivienda.

Si tienes esa cantidad, pero prefieres esperar un poco a ver si ahorras más o si la cosa mejora, o por cualquier otro motivo debes saber que:

El rendimiento actual medio que los bancos te ofrecen por el dinero que depositas en las cuentas o depósitos bancarios es del 0,14% en depósitos a un año, mientras que la inflación anual IPC Actual es de 1,80 % Anual (Dato Septiembre de 2017). Esto quiere decir, (como ya hemos visto) que aunque obtengas una rentabilidad del 0,14%, tu dinero estará perdiendo poder adquisitivo (un 1,66% anual aproximadamente).

Todo lo descrito hasta el momento nos lleva a afirmar que

¡AHORA ES UN BUEN MOMENTO PARA CONSTRUIR TU PROPIA CASA!



*El contenido de esta presentación es una reflexión basada en los conocimientos del autor, por tanto, forma parte de una reflexión, **no constituye una oferta o solicitud para invertir, ni un consejo de inversión ni una recomendación para hacer una inversión específica.** Su contenido no debe utilizarse para tomar decisiones de inversión ni asesorar sobre Inversiones.*

Nota: En el momento que estoy terminando este artículo, Bankinter ha anunciado una nueva rebaja del tipo de interés en sus préstamos, visible en el siguiente enlace: <https://www.rankia.com/blog/mejores-hipotecas/3627978-hipoteca-fija-bankinter-2-00-tin-20-anos-nueva-rebaja-tipo-interes-que-queda-el-tipo-de-interes-a-10-anos-en-el-2,73%TAE-y-el-de-20-anos-un-TAE-DE-2,94%>.