

Los malagueños ahorrarán hasta 1.000 euros con la nueva bajada del euríbor

● Los expertos recomiendan no esperar a otras reducciones: "Contrarresta el ahorro en el préstamo" ● El Banco Central Europeo revisará de nuevo los tipos de interés en septiembre



Personas observan el escaparate de una inmobiliaria en Málaga.

JAVIER ALBIRANA

"Lo lógico es que quien quiere adquirir no espere a una bajada de los tipos de interés porque, en el mismo plazo, el precio de la vivienda aumenta", explica el decano del **Colegio de Economistas** de Málaga, Manuel Méndez. "Esperar podría resultar en pagar más por el inmueble, lo que contrarresta cualquier ahorro obtenido con la hipoteca más barata", añade el analista de HelpMyCash, Miquel Riera.

"La rebaja de tipos de interés no ha sido tan contundente como para que suponga un cambio de comportamiento de los clientes", sostienen fuentes de Unicaja, desde donde, después del último año de tipos al alza, observan un descenso "considerable" en la elección de hipoteca de tipo variable: "Se encuentra en niveles mínimos". El cambio o no de estas preferencias lo determi-

Manuel Méndez
 Dec. Colegio de Economistas

Es lógico no esperar a una nueva bajada; en el mismo plazo, el precio de la vivienda aumenta"

Samuel Ruiz

El euríbor cierra julio con su valor medio mensual más bajo en lo que va de año tras acumular su cuarta bajada consecutiva. Se trata del indicador más empleado en España para calcular el precio de las hipotecas de interés variable y su caída al 3,53% saca más de una sonrisa en la provincia. Los clientes hipotecarios en Málaga que revisen su préstamo a tipo variable este verano aspiran a un ahorro que ronda los 1.000 euros anuales.

La cifra es una estimación teniendo en cuenta el valor medio de las hipotecas firmadas para vivienda en Málaga durante el verano del año pasado. Con una media de algo más de 200.000 euros –según el Instituto Nacional de Estadística (INE)–, y sobre aquellas que tengan revisión anual, el ahorro se traducirá en una media algo más de 70 euros al mes. Por lo que algunas de las hipotecas firmadas en Málaga –la mitad aproximada de las malagueñas son a tipo variable– disfrutarán de un ahorro que hasta superará los 1.000 euros al año.

La cifra sólo es válida para aquellas hipotecas de reciente

Los visados de obra nueva crecen en Málaga a la espera de más VPO

Las proyecciones de obra nueva en Málaga siguen creciendo. En un contexto de alta demanda habitacional como el actual, en el segundo trimestre de este año se visaron un total de 2.233 viviendas en la provincia, un 9,3% más que durante el mismo periodo del año anterior, cuando se proyectaron 2.042 unidades. Sin embargo, la proyección de Viviendas de Protección Oficial (VPO) no crecen al mismo ritmo

creación, cuando el valor medio de los préstamos ha rondado los 200.000 euros en Málaga ya que si se observan datos anteriores, la cifra es considerablemente más baja y, por lo tanto, el ahorro será también proporcionalmente menor. Sin ir más lejos, y según el INE, la hipoteca media en Málaga en agosto de 2014 era de 113.253 euros.

Igualmente, muchos hipotecados malagueños se tiraban de los pelos el año pasado en su revisión anual al ver cómo el euríbor

a pesar de que en el último trimestre se hayan registrado 530 unidades, la cifra más alta de la última década, pero la mayoría correspondiente a un proyecto que hace años ya anunció el Consistorio y cuyas obras acaban de iniciarse. En total, se trata de tres proyectos plurifamiliares que albergan 468 viviendas y otro unifamiliar que suma 62 unidades. A pesar de los datos, la decana del Colegio de Arquitectos, Susana

alcanzaba su mayor cota de la última década. Una cima alta, pero todavía inferior a la que protagonizó en los años posteriores a la burbuja inmobiliaria, cuando incluso superó el 5%. Su incremento depende de la subida de los tipos de interés. Se trata del coste del dinero y lo fija el Banco Central Europeo (BCE), organismo que decidió incrementarlos en la primavera de 2022 como medida para combatir la inflación.

Este ahorro en la hipoteca

Gómez de Lara, señala que "todavía hay mucho trabajo que hacer para equilibrar el mercado y asegurar que más personas tengan acceso a viviendas a precios accesibles". De Lara subraya la necesidad de "continuar incentivando y facilitando la construcción de VPO". Sobre todo, afirma, "en una provincia como Málaga, que está experimentando un crecimiento demográfico y turístico más que significativo". En el ámbito de vivienda libre, la capital, Mijas y Estepona son los municipios donde más hogares se prevén construir.

también beneficiará a los que decidan contratar nuevos préstamos a partir de este mes de agosto, a los que las entidades financieras le ofrecerán productos más económicos en renta variable, gracias a esta reducción del euríbor, e incluso de renta fija, como ya han anunciado varios operadores. En cualquier caso, los expertos recomiendan que, de tener interés en comprar una vivienda en Málaga, lo mejor es no esperar a nuevas bajadas del euríbor.

narán las futuras bajadas del precio del dinero.

Y todo indica que así será. "Actualmente, los tipos de interés del BCE están en el 4,25%, mientras que el euríbor se acerca al 3,50%. Esta brecha significativa sugiere que el euríbor ya está anticipando una futura reducción de los tipos de interés", explica Riera. Por lo que el futuro todavía es más halagüeño para aquellos malagueños que revisen su hipoteca a tipo variable en los próximos meses, cuando se prevén más bajadas de los tipos de interés y, por consiguiente, del euríbor.

Las previsiones más optimistas aseguran que el indicador para fijar el precio de las hipotecas variables cerrará el año en torno al 3,25%. Todo depende de cómo avance la inflación –que en el dato provisional de este julio experimenta una ligera bajada– y las decisiones que tome el BCE. Su presidenta, Christine Lagarde, anunciará a mediados de septiembre si los tipos de interés siguen bajando o de lo contrario se congelan por encima del 4% para mantener a raya el incremento de los precios de los productos.