
Residencial

La ley hipotecaria entra en vigor: ¿cómo afectará al mercado de la vivienda?

La nueva normativa obliga a las entidades bancarias a hacerse cargo de todos los gastos, excepto lo de tasación, y amplía los plazos para ejecutar las hipotecas.

Marta Casado Pla
14 jun 2019 - 04:55



La ley hipotecaria entra en vigor. Después de meses de batalla judicial y bajo la amenaza de una multa millonaria por parte de la Unión Europea, la nueva norma se hará efectiva el lunes 17 de junio. Las voces más críticas apuntan a que **la decisión podría impactar en la disponibilidad de crédito e incluso en el encarecimiento de los préstamos**. Desde la banca, en cambio, llaman a la calma.

Aprobada en el Congreso de los Diputados el pasado 21 de febrero, la nueva normativa amplía los plazos para ejecutar las hipotecas y **obliga a las entidades bancarias a hacerse cargo de todos los gastos, excepto los de tasación**. Además, establece unos límites claros para la comisión que se aplica al devolver el capital con antelación y para los intereses de demora, entre otros aspectos. ¿Las entidades

bancarias repercutirán el aumento de costes en los clientes? ¿Se reducirá la petición de hipotecas?

“La aplicación de la ley puede tener un coste elevado para los bancos y **podría afectar a la disponibilidad de crédito a tipo de interés fijo en el futuro**”, asegura José Luís Martínez, portavoz de la Asociación Española de Banca (AEB). “La entrada en vigor de la normativa también debilita la garantía de los préstamos, lo que puede encarecer la financiación de los bancos y reducir su capacidad de gestionar el riesgo asumido”, añade.

La ley no tendrá ningún efecto perjudicial para el mercado de la vivienda ni la contratación de hipotecas, según el Sabadell

“El proceso de concesión de las hipotecas se ha encarecido, tanto en tiempo en costes”, mantiene el presidente de la Asociación Hipotecaria Española (AHE), Santos González. Ante esta situación, “las entidades financieras intentarán cobrar los gastos en términos de diferencial”, alerta. Sin embargo, González asegura que a los bancos les interesa mantener precios competitivos para seguir concediendo hipotecas.

“Los costes no se repercutirán en el cliente”, afirman fuentes del Banco Sabadell. “El banco gana con el tipo de interés de las hipotecas”, añaden. En cualquier caso, desde la empresa presidida por Josep Olliu consideran que **la entrada en vigor de esta norma no tendrá ningún efecto perjudicial para el mercado de la vivienda ni la contratación de hipotecas**.

Contrariamente, apuntan que **la nueva ley hipotecaria implicará más transparencia, más seguridad jurídica y menos litigios**, en cuanto los clientes estarán más informados. De hecho, la normativa obliga a los contratantes a realizar una visita adicional al notario, gratuita, antes de firmar la hipoteca.

La entrada en vigor de la nueva ley alargará los plazos de entrega de viviendas

“Los plazos de entrega de vivienda se pueden alargar”, apunta González. Sin embargo,

según el presidente de la Asociación Hipotecaria Española, actualmente estos procesos implican un largo periodo de tiempo, al que la entrada en vigor de la ley añadiría unas semanas de retraso.

Previsiblemente, la ley “aumentará la seguridad jurídica” en la firma de hipotecas. “La ley de crédito hipotecario es un cambio de gran calado y de gran impacto en la sociedad española en pro de una relación equilibrada entre cliente, banco, notario y demás intervinientes”, subrayan desde la Patronal de Agencias Inmobiliarias (Fadei).