

● HOGARES Y BOLSILLO

VIVIENDA

La hipoteca verde busca despegar

El préstamo para potenciar la eficiencia de las viviendas se extiende entre las entidades



AGUSTÍ ENSESA

Un piso en venta en un bloque de viviendas antiguas

Luis Federico Florio

La etiqueta verde se extiende por todos los sectores, y la vivienda no queda al margen. Tampoco el mercado hipotecario, que tiene préstamos específicos en este campo en función de la eficiencia. Son las hipotecas verdes, que en términos generales se dan para comprar viviendas con certificado energético A o B o para comprar y reformar para incrementar la clasificación al menos en un 30%. Con una vida relativamente joven, este 2022 buscan el despegue definitivo.

“Parece que han llegado para quedarse y cada vez más actores incrementarán su oferta en el futuro”, apunta Enrique Benavides, gerente de la Asociación Hipotecaria Española (AHE). “La necesaria mejora de la eficiencia energética del parque de inmuebles y el imparable aumento del coste de las energías podría servir de impulso”, sigue. De momento, falta recorrido. “Nos encontramos en una fase inicial de una tendencia incipiente”, comenta Ricardo Garriga, consejero delegado de la plataforma digital Trioteca.

El gran atractivo son las bonificaciones en el tipo de interés en función del certificado de la vivienda que se compra o en la que se harán obras. “Son hipotecas más baratas. El tipo es de media 0,1 puntos porcentuales más bajo, pero se unen otras ventajas como menos exigencia de productos asociados o de saldos medios”, repasa Luis Javaloyes, consejero delegado de Agencia Negociadora, *fintech* de intermediación hipotecaria. A mayor eficiencia, mayor provecho, apunta. Porque también se pueden borrar comisiones o pedir menos entrada.

Más que a un perfil concreto de cliente, conviene según el tipo de vivienda que comprar. Se coincide en un supuesto donde sale a cuenta: “Son muy recomendables para propietarios que quieran adquirir y hacer una reforma a favor de la eficiencia y el confort”, explica Cátia Alves, directora de sostenibilidad y



Aunque en los últimos años se han endurecido los requisitos para certificar como verde una vivienda antigua que se quiera reformar, alerta Garriga, la tendencia en los fondos europeos y los ayuntamientos pasa justamente por respaldar las obras sobre el parque actual.



Estas hipotecas tienen ventajas en los tipos y en las condiciones de acceso

RSC en la financiera Unión de Créditos Inmobiliarios (UCI). Si toca hacer reformas, el dinero se usa normalmente para aislamiento térmico en puertas, ventanas, paredes y techos, instalaciones eléctricas de bajo consumo –placas solares– o calderas con menos emisiones. “El proyecto debe contar con unos parámetros vinculados al ahorro en gasto energético de calefacción y refrigeración, cerramientos, luminaria o utilización de energías renovables”, detalla Alves. A largo plazo, la eficiencia se traduce en ahorros de hasta el 70% y una amortización en unos diez años, calcula.

Con buen cartel, la alternativa verde va ganando terreno entre las entidades. “Es un mercado enorme”, cree Javaloyes. Sobre todo por el envejecido parque de viviendas español y el peso de la segunda mano. Santander, Kutxabank, BBVA, Bankinter, Triodos, Hipotecas.com... “Cada una ofrece condiciones específicas no aptas para todas las casuísticas. En los próximos meses van a aparecer nuevas entidades que lanzarán productos muy interesantes”, señala Garriga. El tirón de los fondos europeos será otro factor clave, añade Alves.

El impulso de la hipoteca verde acaba favoreciendo a cliente y banca. Para la entidad, las exigencias de capital en estos préstamos son más favorables, ganan reputación sostenible y tratan con clientes solventes. “Existe una correlación entre la eficiencia energética de una vivienda y la solvencia crediticia de su propietario”, señalan desde Agencia Negociadora.

En todo caso, siendo consciente de que hay camino por delante, Garriga pide “que se vaya un paso más allá”. Critica que solo se tenga en cuenta la certificación energética, porque “hay muchos otros criterios a valorar”, citando factores como una construcción respetuosa con el medio, la ubicación del inmueble, la calidad o el bienestar de las personas que viven en la vivienda. ●

Pedro Sastre

Analista sénior de estrategia de mercados de Banca March

Un mensaje bursátil constructivo



El ejercicio 2021 confirmaba el proceso de reapertura global que ya anticipábamos en el 2020, con una recuperación a nivel sanitario, económico y financiero tras el golpe sufrido por la llegada de la covid. Gracias sobre todo a la aparición de la vacuna, pero también a las ingentes medidas

de apoyo monetario y fiscal implementadas por bancos centrales y gobiernos junto a la recuperación de la confianza de corporaciones y familias, la actividad económica rebotó con fuerza en un año que ya es historia. Baste señalar la previsión de crecimiento global cercana al 6% con la que habría cerrado el 2021, la tasa más alta en décadas.

Este comportamiento excepcional se trasladaba a los mercados de renta variable, con un avance del

17% para el índice global MSCI World. Particularmente favorable fue la evolución de los mercados desarrollados, destacando en Estados Unidos repuntes del 28% y 22% para el S&P 500 y el tecnológico Nasdaq, respectivamente. Muy positivo también el bagaje para Europa, con ascensos del 22% para el Stoxx 600. En cuanto a los sectores, sobresalieron la recuperación del energético, tras un año previo muy negativo, la resiliencia del sector tecnológico, capaz de seguir generando elevados beneficios pese al incremento del coste del capital, y el empuje del sector financiero, que anticipa un marco de tipos de interés al alza.

Los mercados han logrado superar la crisis con nota, aunque persisten secuelas que tardarán en desaparecer y que suscitan dudas en el intento de las bolsas por alcanzar nuevos máximos en el 2022. De un lado, las agresivas políticas fiscales puestas en marcha han traído consigo importantes empeo-

ramientos de las cuentas públicas. También seguiremos conviviendo, al menos en esta primera parte del año, con notables presiones inflacionistas, provenientes del encarecimiento de las materias primas y energía. Tampoco podemos olvidar los desajustes procedentes de las cadenas de suministro.

Estos aspectos, junto al cambio de tercio de las políticas monetarias, ajustadas a un nuevo marco de crecimiento e inflación, nos encaminan a un entorno seguramente más volátil, de menores retornos y más difícil de predecir, pero no por ello falto de oportunidades. Así, las bolsas seguirán contando con un interesante viento a favor en un triple frente.

De un lado, y aunque los tipos de interés oficiales subirán, lo harán por la clara percepción de mejora económica y con amplio margen hasta alcanzar niveles históricos promedio. Por el otro, el proceso de retirada de estímulos no impedirá que la liquidez en el sistema

siga siendo abundante y pueda tener como destino final las bolsas. Por último, y no menos importante, los beneficios empresariales crecerán a una tasa global cercana al doble dígito y podrán ofrecer un apoyo sólido a la renta variable.

Prevalece, por tanto, la idea de mantenerse invertido, aguantar los repuntes de volatilidad y preparar las carteras para entornos con tipos de interés más elevados. Nuestra postura pasa por una apuesta sectorial más equilibrada entre sectores cíclicos y defensivos. Con mayores presiones inflacionistas, defendemos la conveniencia de seguir expuestos al sector financiero, sobre todo ante la oportunidad que brinda en Europa el retorno de atractivas políticas de dividendos. En el marco de la inversión en tendencias de largo plazo, favorecemos transición energética, digitalización y tecnología. |