



72 CONOCER Economía

# Hipotecas: el riesgo de vivir en las nubes

No hay duda: el Euribor, el índice que regula el 80 por ciento de las hipotecas, seguirá creciendo. Pero nadie sabe ni cuánto ni hasta cuándo. Por eso, si se dispone a firmar un crédito, le damos las claves para evitar esta tormenta. Si, por el contrario, ya tiene uno, sepa cómo blindarse contra la subida que se avecina.

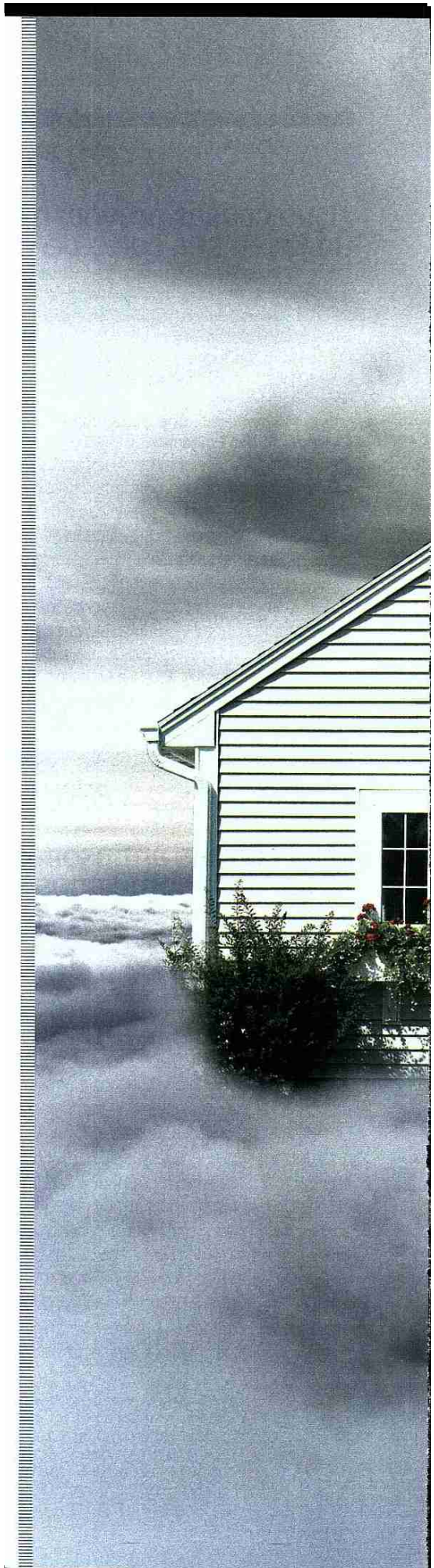
Por **María Lorente**

## 01. ¿CONVIENE MÁS UNA HIPOTECA A INTERÉS VARIABLE O FIJO?

Hasta mediados del año pasado parecía claro que las hipotecas a interés variable eran la opción más ventajosa, frente a los préstamos a interés fijo. Lo avalaba el continuo descenso del Euribor y del resto de los índices de referencia. Pero la tendencia se ha invertido: el Euribor ha subido hasta rozar la barrera del 3 por ciento (2,914), la alarma se ha extendido y los más agoreros presagian tiempos duros para los hipotecados. Ante este panorama surge la duda: ¿son los préstamos a interés fijo la opción más segura?

Si hablamos de seguridad, no hay duda de que estos últimos ofrecen una opción sin altibajos, pues son los únicos que permiten conocer cuánto vamos a

pagar, mes a mes, a lo largo de toda la vida del préstamo; es decir, lo que nos costará la hipoteca en su totalidad. Sin embargo, no lo más seguro es siempre lo más ventajoso. En el momento actual, el mercado financiero oferta préstamos a interés fijo entre el 4,1 y el 5,75 por ciento, mientras los de interés variable están entre un 2,95 y 3,50 por ciento; es decir, sensiblemente más bajos, aunque son más volubles. Sin embargo, no hay que olvidar que **el interés que se pacta al principio con éstos permanece estable durante un periodo de entre seis meses y un año, lo que asegura que la cuota mensual se mantendrá al menos durante ese tiempo.**



## Diccionario básico para hablar con tu banco

### AMORTIZACIÓN

Devolución total o parcial de un préstamo.

### CANCELACIÓN

Extinción de la hipoteca por liquidación de la deuda.

### CAPITAL

Importe del préstamo hipotecario. Total de la deuda sin incluir los intereses.

### COMISIONES

Pagos realizados al banco por servicios administrativos o por amortizaciones anticipadas de capital.

### CUOTA

Importe a pagar. Engloba capital más intereses.

### EURIBOR

Es el índice de referencia para casi todas las hipotecas. El promedio de los tipos de interés al que las 64 principales entidades financieras de la Unión Económica y Monetaria se prestan el dinero en el mercado interbancario.

### NOVACIÓN

Cambio en el plazo o el tipo de interés pactado con la entidad bancaria.

### PERIODO DE REVISIÓN

Frecuencia con la que se modifica el tipo de interés en una hipoteca variable.

### PLAZO DE AMORTIZACIÓN

Periodo pactado para la devolución del préstamo.

### PRESTATARIO

Titular del préstamo. Es decir, usted.

### TAE (TASA ANUAL EQUIVALENTE)

Es el interés real que se aplica al crédito. Se trata del coste efectivo anual del préstamo, que tiene en cuenta el tipo de interés inicial y sus revisiones, el plazo de amortización y las comisiones.

FOTOGRAFIA GETTY

## 74 CONOCER Economía

### 02.

#### ¿PUEDE SABERSE SI LOS TIPOS SEGUIRÁN SUBIENDO?

El valor más alto alcanzado por el Euríbor desde su creación fue el 5,248 por ciento (agosto 2000), aunque también es cierto que en 1990 los tipos de interés se situaban por encima del 15 por ciento. Actualmente, todo hace pensar en que los tipos de interés van a sufrir un crecimiento continuado, pero no se puede predecir ni cuánto ni en qué momento se invertirá esta tendencia, si es que lo hace. Algunas entidades, como la Asociación Hipotecaria Española (AHE), han advertido que si el Euríbor sube 1,50 puntos en los próximos dos años, desde el 2,91 registrado en febrero al 4,41 por ciento, la hipoteca media española (150.000 euros a 20 años) subiría hasta en 1.320 euros anuales. **Las causas que hacen evolucionar estos índices de referencia son económicas y políticas, lo que les confiere un nivel de imprevisión muy grande.**

### 03.

#### ¿TIENEN PEGAS LOS PRÉSTAMOS A INTERÉS FIJO?

Estos créditos son más inflexibles que las hipotecas de interés variable. Para empezar, el plazo del préstamo es más limitado (entre 15 y 25 años), aunque algunas entidades ya los ofrecen a interés fijo a 30 años. **Las comisiones de cancelación también son más elevadas en estos créditos que en los variables: suelen ser de hasta un cuatro por ciento, mientras en los variables están limitadas por ley a un uno por ciento, aunque, en muchos casos, se pueden llegar a negociar créditos hipotecarios sin gastos de cancelación, ni parcial (por amortización anticipada) ni total.**

**Si el Euríbor crece hasta el 4,41 por ciento, las hipotecas subirán una media de 1.320 euros anuales**

## 10 secretos para endeudarse con cabeza

- ▶ **SEA SENSATO.** Lo ideal es no dedicar más de un tercio de sus ingresos mensuales al pago de la hipoteca.
- ▶ **INFÓRMESE BIEN.** Compare las hipotecas, las comisiones y los tipos de interés de varios bancos antes de decidirse por uno.
- ▶ **PIENSE QUÉ TIPO DE CLIENTE ES USTED Y EXIJA.** Ser antiguo cliente del banco a veces es sinónimo de mejores condiciones, sobre todo si tiene domiciliada la nómina y un contrato fijo.
- ▶ **ELIJA CON CUIDADO LA ENTIDAD.** Las sucursales nuevas de bancos y cajas suelen ser las que ofrecen facilidades porque están ávidas por engordar su número de clientes.
- ▶ **BUSQUE EL MEJOR MOMENTO.** A finales de año, los bancos están ansiosos por cumplir sus objetivos anuales y suelen poner mejores condiciones a la hora de cerrar una hipoteca.
- ▶ **NEGOCIE BIEN LAS COMISIONES.** Las de estudio, las de apertura, las de amortización parcial o total... Negócielas todas, porque puede conseguir que algunas desaparezcan.
- ▶ **CONTRATE LOS SEGUROS.** Aparte del obligatorio, al formalizar una hipoteca merece la pena contratar pólizas de vida y desempleo para afrontar los pagos si la cosa va mal.
- ▶ **DEMANDE RAPIDEZ.** En un par de días, toda entidad financiera debería contestar a una petición de crédito. Si no, olvídela.
- ▶ **PIDA UNA OFERTA VINCULANTE.** Aunque haya negociado unas condiciones, el banco puede cambiar de opinión incluso el mismo día de la firma. Exíjale una oferta vinculante.
- ▶ **TODO SE PUEDE MEJORAR.** Aunque tenga un crédito firmado, si otra entidad le ofrece mejores condiciones, cámbielo.

### 04.

#### ¿EN QUÉ HAY QUE FIJARSE AL PEDIR UN CRÉDITO?

Los préstamos de interés fijo permiten conocer de antemano la cuota de cada mes, pero en los de interés variable esto es imposible, pues el préstamo está condicionado por el tipo de interés bancario y el plazo elegido por el cliente; cuanto mayores sean ambos, más intereses habrá que pagar. El primer factor, el interés, escapa al control del consumidor, mientras que el segundo, la duración, está condicionado por la capacidad adquisitiva de cada uno.

A la hora de elegir una hipoteca, más

que el valor global del préstamo, el usuario debe calcular sus posibilidades reales de hacer frente a la cuota mensual. Combinando todas las variables posibles, **las entidades bancarias han inventado nuevas fórmulas para atraer clientes. Así, han comenzado a proliferar los préstamos mixtos, con un interés fijo inicial que se mantiene durante varios años para pasar a ser variable después;** los préstamos de cuota fija, en los que sólo varía el número de letras que hay que pagar según bajen o suban los tipos; y los préstamos con techo y suelo garantizado, donde el tipo de interés no puede rebasar unos topes fijados de antemano.

## 76 CONOCER Economía

### 05.

#### ¿QUÉ ES LO QUE SE PAGA REALMENTE EN LA HIPOTECA MENSUAL?

El capital amortizado y el interés no son los únicos gastos de una hipoteca. Ésta puede incluir otros suplementos que no debemos descuidar a la hora de comparar ofertas. Son las comisiones. Según entidades y ofertas nos encontramos que hay que pagar comisiones de apertura, de cancelación parcial o anticipada y de subrogación. A esto hemos de sumar los gastos fijos de notaría, impuestos y registro ligados a la formalización del contrato. La cuantía de estos tres conceptos rige de acuerdo a unas tarifas fijas marcadas por ley. No ocurre lo mismo con los gastos de gestoría. El banco, principal interesado en inscribir en el registro su derecho de hipoteca, impone a sus clientes los servicios de una determinada empresa. La provisión de fondos, el dinero que hay que adelantar al banco para que haga frente a los pagos que vayan surgiendo, es otro de los gastos que debemos valorar al estudiar las diferentes ofertas. Por último, toda hipoteca debe suscribirse junto con un seguro de hogar que, en la mayoría de los casos, impone el banco.

### 06.

#### ¿TODOS LOS BANCOS OFRECEN LO MISMO?

Un estudio de la Federación de Consumidores en Acción (Facua) apunta que, según el banco con el que se suscriba el crédito hipotecario, la cuota mensual puede variar hasta un 9,8 por ciento. En una hipoteca variable por importe de 140.000 euros a pagar en 25 años, esa variación puede suponer 795 euros anuales. La conclusión es clara: hay que pelear mucho con el banco por lograr unas buenas condiciones. Pero a la hora de elegir una entidad financiera no hay que olvidar que el contrato de crédito hipotecario nos va a ligar con ella durante un periodo de tiempo bastante amplio. Por eso no está de más valorar la comodidad y seguridad que ésta nos ofrece, así como los servicios añadidos que pueda proporcionarnos.

## ¿Hasta dónde subirá su préstamo?

Las previsiones estiman que el Euribor va a crecer, al menos, hasta el 4 por ciento. Eso va a hacer subir las cuotas mensuales que se pagan en la actualidad por los créditos. Este cuadro es una simulación que toma como base una subida del Euribor de medio punto anual. Si la cuota que tiene que pagar por su crédito no llega a un tercio de sus ingresos, todo está bajo control; si supera el 50 por ciento, está entrando en zona peligrosa.

FECHA	EURIBOR	TIPO (+ 0,5)	CUOTA (*)
Marzo 2004	2,216%	2,726%	689,36 €
Marzo 2005	2,312%	2,812%	696,48 €
Marzo 2006	2,833%	3,333%	734,39 €
Marzo 2007 (**)	3,333%	3,833%	770,44 €
Marzo 2008 (**)	3,833%	4,333%	806,03 €
Marzo 2009 (**)	4,333%	4,833%	841,05 €

(\*) La cuota está calculada para un préstamo de 150.000 euros a 25 años firmado en marzo de 2004 en el que se aplica un tipo interés de Euribor + 0,5%.

(\*\*) Los tres primeros años, las cuotas son reales. Para los años 2007, 2008 y 2009, están calculadas con un aumento anual del 0,5% en el tipo de interés.

## Si quiere mejorar su crédito, hable con su banco y presione. Un truco: amenazar con acudir a otra entidad

### 07.

#### ¿CONVIENE CAMBIAR UNA HIPOTECA VARIABLE POR UNA FIJA?

Si quiere cambiar su préstamo de tipo variable a fijo, vaya a su banco y pídale. Para hacerlo, tendrá que pagar una comisión en concepto de novación, que suele ser del uno por ciento del capital pendiente. En un crédito de 150.000 €, la cifra rondará los 1.500, a los que hay que añadir los gastos de notaría, registro y gestión, que suman otro tanto. Lo principal al decidirse por una novación es que el crédito a tipo fijo sea muy interesante, lo que no ocurre casi nunca.

### 08.

#### ¿Y BUSCAR UNA HIPOTECA EN OTRA ENTIDAD?

Nadie está obligado a mantener el préstamo en un banco. Por eso, si la entidad no nos aprueba la novación/modifica-

ción o si no nos interesa el tipo que nos ofrece, siempre existe la posibilidad de cambiar de banco, ya sea mediante la subrogación (cambio) de nuestra hipoteca a otra entidad financiera o bien mediante la cancelación del préstamo que tenemos y la apertura de uno nuevo en otra entidad. El problema es que ambas posibilidades conllevan unos gastos muy superiores a novación/modificación, pues hay que cancelar el viejo crédito y formalizar una nueva escritura, lo que supone unos gastos añadidos de gestoría, registro y notaría.

### 09.

#### ¿CÓMO PRESIONAR AL BANCO PARA QUE REBAJE SUS TARIFAS?

Teniendo en cuenta que la mayoría de las hipotecas concedidas en España son a tipo variable, lo más sencillo para mejorar las condiciones del crédito hipotecario es acudir al banco y presionarlo hasta que las cambie. Lograrlo es relativamente sencillo: basta presentarse en la entidad y pedir que nos bajen los tipos, bajo la amenaza de subrogarnos a otra entidad. En la mayoría de los casos, la estrategia funciona. ■

#### PARA SABER MÁS

- [www.ahe.es](http://www.ahe.es) Asociación Hipotecaria Española.
- [www.ausbanc.es](http://www.ausbanc.es) Web oficial de la Asociación de Usuarios de Servicios Bancarios.