



▶ 29 Noviembre, 2019

La guerra por las hipotecas baratas lleva hasta mínimos a las de tipo fijo

▶ Los bancos incentivan estos créditos para obtener rentabilidad por la caída del euríbor

TERESA SÁNCHEZ VICENTE
 MADRID

A pesar de la paradoja, el éxito de las hipotecas fijas en España ha evolucionado de la mano del euríbor en mínimos históricos. La contratación de este tipo de préstamos ha pasado del 10% en febrero de 2016 -fecha en la que el indicador más utilizado para calcular las hipotecas variables entró en negativo- hasta alcanzar una cuota del 41,8% el pasado agosto, según los últimos datos del INE. El abaratamiento de estos créditos está motivado por la guerra hipotecaria lanzada por una gran parte de entidades, la política de tipos de interés bajos del Banco Central Europeo (BCE) y la desaceleración actual de la economía, según los expertos consultados. La batalla de las entidades por captar clientes y rebajar las hipotecas fijas para hacerlas atractivas ha desencadenado otra situación no exenta de contrasentido: los tipos de los créditos de ambas modalidades comienzan a converger con un interés medio del 3,01% para las fijas y del 2,29% para las variables.

Los bancos, ante la rebaja constante de las hipotecas variables por la caída del euríbor -que cerró octubre en una tasa negativa del 0,304%- se han visto «obligados» a incentivar los créditos a tipo fijo para obtener rentabilidad. «Si tomamos como ejemplo -caso hipotético- que el euríbor tuviera un comportamiento similar al del pasado, estaríamos hablando de una media histórica de alrededor del 2,8%. Esto, sumado al diferencial del 0,99%, generaría una cuota de un crédito variable de alrededor de 705 euros, es decir, saldría un 33% más cara que la derivada de una hipoteca fija», puntualiza el responsable de hipotecas de Rastreator, Sergio Carbajal.

En consecuencia, esta guerra por las hipotecas baratas también ha llevado a mínimos históricos a las de tipo fijo. «En un escenario económico como el actual, podemos decir que no solo es un buen momento para las hipotecas a tipo fijo, sino que es incluso mejor para la alternativa a tipo mixto. Los préstamos hipotecarios a tipo fijo te dan a día de hoy la estabilidad de saber cuánto vas a pagar mes a mes a un tipo de interés bajo unido a que, entrado el periodo variable, el importe del

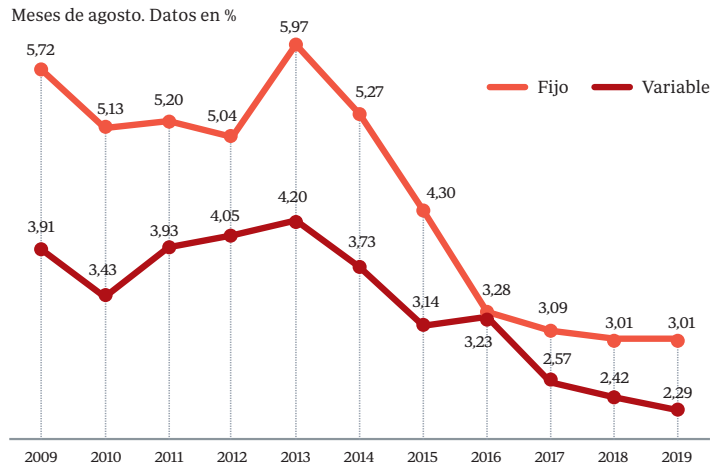
Cambiar las condiciones a medio plazo

Si hay dudas, otra opción viable para el cliente reside en firmar una hipoteca fija ahora y modificar las condiciones para pasar a otra de tipo fijo en caso de que el euríbor vuelva a subir en unos años. La Ley Hipotecaria contempla un abaratamiento de los costes en caso de que se opte por la novación del préstamo hipotecario. «En la actualidad, si el préstamo tiene una vida menor a tres años se deberá pagar una comisión máxima del 0,15%. Si el cambio se realiza después de los tres primeros años de vida del préstamo esta comisión será del 0%», asegura el responsable de hipotecas de Rastreator, Sergio Carbajal. Pese a las facilidades que otorga la nueva normativa, el hipotecado se arriesga a encargar una movida de fichas por parte de las condiciones que ofrece el banco si hay cambios en el mercado. «Si el euríbor sube, los tipos de interés fijos que ofrecerá la entidad en ese momento no serán comparables con los que ofrecía cuando se contrató el préstamo original, por lo que habrá que evaluar si merece la pena ese hipotético cambio», añade Carbajal al respecto.

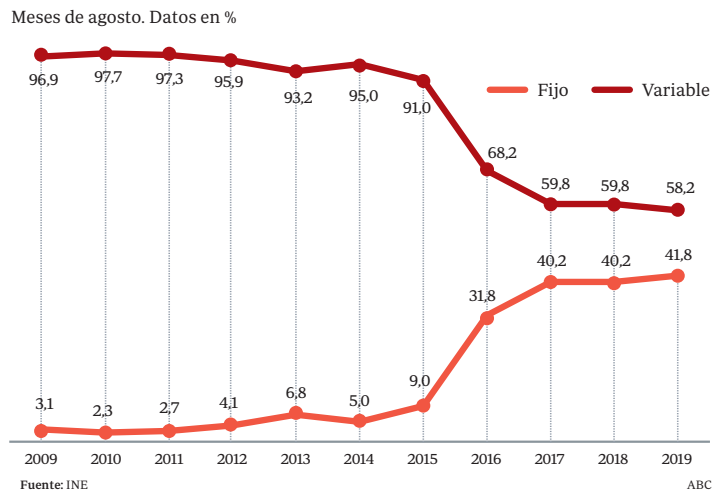
préstamo pendiente es mucho menor permitiendo así una optimización máxima», explica, por su parte, la directora de Hipotecas.com, Ruth Armesto.

Esta situación se explica bajo el argumento de que la búsqueda de rentabilidad por parte de las entidades ha sido clave en la implantación y desarrollo de este producto financiero, que asegura la vinculación durante un largo plazo. «En los últimos meses los bancos han empezado a potenciar los préstamos fijos porque con los variables ganan menos dinero y prefieren asegurarse una hipoteca fija que una variable. El euríbor lleva tres años y siete meses en negativo, lo que ha supuesto que los bancos en estos meses apenas hayan podido rentabilizar los

Tipo de interés medio al inicio de las hipotecas constituidas



Porcentaje de hipotecas constituidas según tipo de interés



préstamos hipotecarios», añade, por su parte, el director de Hipotecas de iAhorro.com, Simone Colombelli.

La búsqueda de seguridad por parte de los consumidores ante la situación vivida en el pasado con el euríbor en máximos en julio de 2008, una subida que disparó las cuotas a pagar cada mes, también ha sido determinante a la hora de impulsar la contratación de este tipo de créditos, que implican menos riesgo si la situación y el ciclo cambian. «Son los clientes los que cada vez más demandan hipotecas a tipo de interés fijo buscando con ello más seguridad al conocer de antemano el coste del préstamo hasta su vencimiento. En Europa son mayoritarias», razona el portavoz de la Asociación Española de Banca (AEB), José Luis Martínez Campuzano.

En función del cliente

No obstante, las hipotecas a tipo variable siguen siendo mayoritarias en España con un porcentaje del 58,2% sobre el total y benefician más a unos clientes que a otros en función de cada situación personal y del plazo de amortización del préstamo. «La principal ventaja de una hipoteca variable en la

actualidad es que, al poder beneficiarse de las bajadas del euríbor puedes pagar menos cada mes con el consiguiente ahorro para tu bolsillo. Sus intereses son más bajos que los de otros productos de financiación y al ser el producto más demandado del mercado, la oferta es bastante amplia», señala Carbajal.

Así, la elección final dependerá de las circunstancias de la persona que se vaya a hipotecar. Los expertos consultados recomiendan barajar el grado de tolerancia al riesgo, la previsión de ingresos y gastos a medio plazo y los años de duración del préstamo. «Si un cliente necesita para su gestión diaria de finanzas personales y previsiones de gastos a largo plazo la tranquilidad de conocer con certeza lo que va a pagar mes a mes, claramente será más ventajosa una hipoteca a tipo fijo. Si por el contrario un cliente tiene menos temor a las oscilaciones que se pueden producir a lo largo de la vida del préstamo hipotecario y además cuenta con la expectativa de ingresos futuros, probablemente considerará más ventajosa una hipoteca a tipo variable», sentencia Ruth Armesto, del portal Hipotecas.com.

EL INTERÉS MEDIO DE LAS FIJAS ESTÁ EN EL 3,01% FRENTE AL 2,29% DE LAS VARIABLES