

[Volver a la versión gráfica](#)

CONSUMER EROSKI

En época de crisis, ¿hipotecas a interés fijo o variable?

La contratación de hipotecas con interés fijo ha aumentado casi un 2,5% en los dos últimos años

Precaución

La crisis condiciona el comportamiento de los consumidores, pero también el de los empresarios y las entidades bancarias. Prueba de ello es que, de un tiempo a esta parte, hay más problemas para obtener la concesión de préstamos y créditos. Según el Banco de España (BCE), la morosidad alcanzó en agosto el 2,44%, un tope que no se registraba desde hace más de una década. De ahí que, en este momento, casi ninguna entidad financiera conceda hipotecas por importes superiores al 80% del valor de tasación, ni al 35% o 40% del nivel de endeudamiento.



- Imagen: svilen mushkatov -

Juan Naranjo Guerrero, vicepresidente tercero de la Asociación de Intermediarios de Financiación (ASIFIN) ofrece una interesante lectura al respecto pues, como miembro de esta entidad, conoce de primera mano las inquietudes de los particulares y, también, las de quienes prestan el dinero. Las "preguntas estrella" de estos últimos meses, las que le hacen con más frecuencia son dos: hasta cuándo va a durar esto y por qué ha pasado. La única certeza que se tiene -como explica- es que día a día la tasa de desempleo está en aumento y cada vez hay más empresas que cierran. Naranjo subraya que la incertidumbre sobre lo que sucederá en los próximos meses se ve reflejada en el comportamiento del consumidor, que se pregunta si debe comprar o no, y además desconoce si le concederán un préstamo.

Las entidades están tomando medidas para evitar que empeore la coyuntura financiera, y esta falta de financiación tanto a empresas como a particulares, está agravando a su vez la situación. ¿Puede hablarse, entonces, de una pescadilla que se muerde la cola? Sí, como asegura Naranjo. La falta de financiación a empresas, tanto para nuevos créditos como renovación de los actuales, está llevando al cierre de empresas y al incremento del desempleo, según explica. "Estos nuevos desempleados tendrán dificultad para afrontar sus compromisos de pago, y los que aún tienen empleo ven cómo los sectores para los que trabajan se califican como profesiones de alto riesgo para la concesión de préstamos. Esto último es muy importante ya que, en esta coyuntura, no basta con tener un contrato de trabajo: el sector de actividad del solicitante es un factor decisivo".

Los precios de partida para las nuevas hipotecas son superiores a los de los meses anteriores

¿Qué hacer?

La lectura de los analistas financieros ayuda a comprender mejor la situación general, los motivos que la han ocasionado y los desenlaces posibles. Entender lo que sucede es necesario, pues cuanto más información se tenga, menos posibilidades habrá de tomar una decisión equivocada. Sin embargo, para el cliente común, para cualquiera que tenga planes de compra y no quiera postergar ese momento, las preguntas siguen siendo las mismas: qué debo hacer, qué tipo de interés es más conveniente y qué precauciones se han de tomar.

De momento lo que debemos saber es que las precauciones ya las están tomando los bancos. Las entidades no sólo estudian el perfil del solicitante, también se aseguran de que el valor del inmueble con el se quiere hacer la operación -tanto para la compra de una vivienda como para la refinanciación de los créditos mediante una operación hipotecaria- coincida con el valor actual del mercado. Además, la crisis

de las "subprime" en Estados Unidos ha supuesto una lección muy dura, y todas las entidades han tomado nota. ¿De qué forma? Cerciorándose de que la capacidad del cliente para devolver ese crédito sea la correcta (35-40% de endeudamiento de sus ingresos sobre el total) y analizando su estabilidad laboral actual y futura en función del sector profesional al que pertenezca.

Aunque aún quedan súper ofertas de tipos de interés para las hipotecas, cada día son menos, y los precios de partida para las nuevas hipotecas son superiores a los de los meses anteriores, según observa el analista de ASIFIN. En cuanto al tipo de interés, señala que los precios que ofrece la banca en la actualidad para el interés fijo pueden ser más elevados que el de los variables, y que la dificultad para saber cuánto tiempo va a durar esta situación no ayudará a la decisión. No hay que olvidar que el BCE ha aprobado un recorte en el tipo de interés "y esto ha incidido en que el Euribor vaya descendiendo ligeramente", como apostilla Naranjo.

LOS CAMINOS INTERMEDIOS

La contratación de una hipoteca a interés variable se puede acompañar con instrumentos que ayuden a aligerar la cuota inicial durante algún tiempo. Por ejemplo, capitalizar una parte del importe financiado al final del periodo del préstamo, consiguiendo que el capital sobre el que se calculan los intereses sea inferior. O, también, contratar una [hipoteca mixta](#), con un interés fijo durante los primeros años y uno variable durante el resto del préstamo. Los préstamos hipotecarios "híbridos", que en junio de este año representaban el 6,2% del total de los compromisos firmados, conjugan las características de los dos modelos tradicionales.

En lo relativo a plazos de amortización y comisiones, sus condiciones suelen ser parecidas a las de los préstamos variables; sobre todo desde el momento en que el interés deja de estar "congelado" y pasa a regirse por el Euribor.

« Contexto adverso

[Pág. 2 de 2]