



Créditos que se dejan querer

Las entidades lanzan precios atractivos para llevarse a los 'buenos pagadores'

PIEDAD OREGUI

El hipotecado con antigüedad y, hasta ahora, buen pagador está de enhorabuena. Las entidades le *quieren*: a su hipoteca y, también, al negocio paralelo que ésta arrastra. Bancos y cajas de ahorros se enfrentan a un año difícil en todas sus áreas de negocio. También en el segmento hipotecario: en 2007, su volumen ha crecido en torno al 15%, frente a un incremento superior al 23% del año anterior; en 2008, las previsiones apuntan a un crecimiento del saldo hipotecario entre el 6% y el 9%.

Bajo este telón de fondo se ha abierto la veda *oficialmente*. El Banco Santander ha anunciado a

Las previsiones para 2008 apuntan a un crecimiento del saldo hipotecario de entre el 6% y el 9%, frente al 15% de 2007

El bombo y platillo que quiere hacerse con todas las hipotecas con más de seis años de antigüedad que tengan un historial impecable de pagos. Para ello ofrece un precio llamativo: Euribor más un diferencial de 0,25 puntos. En los niveles actuales de esta referencia hipotecaria —en los últimos días ha recortado posiciones hasta el 4,38% desde el 4,89% que marcaba a mediados de diciembre— viene a resultar un tipo de interés del 4,63%.

La realidad es que no es la única entidad —tal vez sí la que lo ha hecho de forma más llamativa— que ha entrado en esta guerra. Uno-e, el banco por Internet del grupo BBVA, lleva tiempo ofreciendo subrogarse, traspasar la hipoteca, en un crédito con un precio de Euribor más 0,25 puntos. El anuncio del Santander le ha llevado a prorrogar esta oferta hasta el próximo 31 de enero. ING Direct lleva también su tiempo desa-

rollando esta estrategia: ofrece una hipoteca con un diferencial sobre Euribor de 0,33 puntos y no aplica ningún tipo de comisión.

La Oficina Directa del Banco Pastor o el Banco Halifax ya están en esta batalla: la primera, con su Hipoteca Euribor + 0,33; la segunda, con su Hipoteca Subrogación con Euribor + 0,4. También I-Banesto, que en las últimas semanas ha iniciado una campaña telefónica anunciando las bondades de sus créditos.

Igualar la oferta

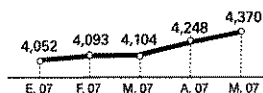
Los hipotecados *buenos* pueden, ante esta avalancha de ofertas, dejarse querer. Si alguna de las propuestas que recibe le resulta lo suficientemente atractiva y le compensa los costes notariales, registrales o de tasación en los que va a incurrir con el traslado, puede iniciar el proceso de cambio. Algo ganará: no tanto a corto plazo por los gastos inherentes a la operación, pero sí a largo plazo, sobre todo, si a la hipoteca le quedan muchos años de vida. Su entidad original puede, al recibir este aviso, reaccionar de dos maneras: dejándolo que se vaya —algo improbable si es un buen cliente— o igualándole la oferta. Según la nueva ley hipotecaria, en caso de que la entidad antigua mejor o iguale la oferta, se quedará con la hipoteca, algo que muchos expertos han criticado por considerar que vulnera la libertad del consumidor.

Si para los hipotecados buenos se abre un periodo de rebajas, para los hipotecados de riesgo la situación pinta bien distinta. Según la Asociación de Intermediarios de Financiación (Asifin), más del 50% de las familias españolas podrían tener dificultades este año para afrontar el pago de todas sus deudas. De entre ellos, los que mayor *peligro* tienen son los particulares que firmaron sus hipotecas entre 2005 y 2007, que podrían, en algunos casos, llegar a un proceso de embargo judicial de su vivienda.

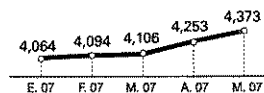
Para éstos, sobre todo si ya han planteado algún problema de pago, bancos y cajas de ahorros no tendrán miramientos.

INDICES DE REFERENCIA

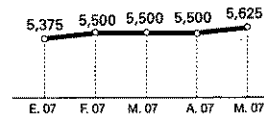
MIBOR (1 año)



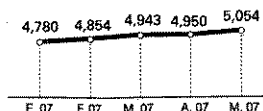
EURIBOR (1 año)



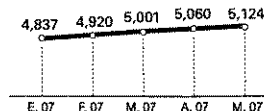
CECA



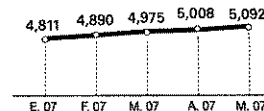
IRPH (Bancos)



IRPH (Cajas)



IRPH (Entidades)



CRÉDITOS HIPOTECARIOS

	A tipo fijo				A tipo variable						
	Tipo nominal y plazos máx. de amortización		Comisiones		Tipo inicial (vigencia) y cláusula de revisión						
	%	Años	Gastos apertura %	Capital amortizado %	Tipo inicial %	Meses	Bancos Cajas TOTAL	Euribor	Gastos apertura %	Capital amortizado %	
BBVA	5,25	10	1,00	2,00	4,95	36		0,00	1,00	1,00	1,00
	5,35	15	1,00	2,00	5,10	60		0,00	1,00	1,00	1,00
	5,50	20	1,00	2,00	4,10	3		0,90-0,85	0,60	0,60	1,00
	5,50	25	1,00	2,00	4,25	6		0,90-0,85	0,60	0,60	1,00
Caixa Galicia					4,00	12			0,85	0,60	1,00
Sabadell	5,9	12	1,50	4,00	Eur+0,5	12		0,50	1,00	1,00	
	5,95	15	1,50	4,00	5,4	48		1,50	1,00	1,00	
	6	20	1,50	4,00							
	6	25	1,50	4,00							
Popular		30	1,50	4,00							
	Negociable	20	1,00-2,00	2,50	Eur+0,35-0,9	6		0,35-0,9	0,65	0,50	
Barclays	Anulados				4,48	12		0,39	0,00	1,00	
Banesto	5,10	20	1,00	2,50	4,25	12		0,75	0,80	0,5	
	5,20	30	1,00	2,50							
BSCH	5,25	12	1,00-2,50	2,50	4,25	12		0,80	1,00-2,50	1,00	
	5,50	15	1,00-2,50	2,50							
	5,75	20									
Caja Laboral	7,25	10	1,00	2,4	Eur+0,25	12		1,50	1,00	1,00	
	7,50	12	1,00	2,4	5,75	24		1,50	1,00	1,00	
La Caixa											
	Tipo neg.	30	Neg.	Neg.	Tipo neg. 30 años	80		Negociable	1,00	1,00	1,00
Caja Madrid	5,95	30	1,50	2,00	4,00	6		0,15	1,25	1,50	1,00
					2,75	6	Joven	0,39	0,00	0,50	
Banco Gallego					3,30	12		0,10-0,39	0,00	1,00	
					Eur+1,25	12		1,25	0,00	0,00	
Bankinter	5,51	25	1,00	3,00	4,40	12		Negociable	1,00	1,00	
	+ de 6,5										
Halifax	4,60	5	0,00	0,50	4,50	12		0,60	0,00	0,00	
Ibercaja	5,25	30	0,75	2-4	4,00	6		0,40	0,50	1,00	
Deutsche Bank	5,00	10	0,60	3,00	3,95	12		0,49	0,60	1,00	
	5,25	15	0,60	3,00	3,95	12		0,55			
					3,95	12		0,60			
Caixa Geral					Eur + 0,33	6		0,33	0,00	0,00	
Bancaja					3,50	12		1,00	1,00	1,00	
Caja Navarra					Eur + 0,40	24		0,53	0,40	1,00	
					Eur+0,2-1			0,2-1	0,20	1,00	
OFERTAS EN INTERNET											
E-Popular	5,50	12	0,75	2,00	4,60	36		0,60	0,75	1,00	
	5,70	15	0,75	2,00	4,60	60		0,60	0,75	1,00	
	6,20	20	0,75	2,00	4,60	6		0,45	0,30	0,60	
	6,50	25	0,75	2,00	Eur + 0,30	6		0,30	0,00	0-0,5	
6,70	30	0,75	2,00								
I-Banesto.com	5,2	12	0,00	1-2	Eur + 0,35	12		0,35	0,00	0,00	
					Eur + 0,40	12		0,40	0,00	0,00	
E-Bankinter	5,51	25	0,00	2,50	4,40	12		0,40	0,00	0,00	
	+ de 6,5							0,00	0,00	0,00	
Halifax	4,60	5	0,00	0,50	Eur + 0,40	12		0,40	0,00	0,00	
Openbank					Eur + 0,39	12		0,39	0,00	0-0,50	
					Eur + 0,48	12		0,48	0,25	1,00	
Deutsche Bank	5,00	10	0,60	3,00	3,95	12		0,49	0,60	1,00	
	5,25	15	0,60	3,00	3,95	12		0,55			
Of. Directa Pastor					3,75	6		0,38	0,00	1,00	
Uno-e	6,00	12	1,00	2,50	Eur + 0,35	12		0,35	0,00	1,00	
	6,50	15	1,00	2,50							
	6,75	20	1,00	2,50							
	7,00	25	1,00	2,50							
	7,25	30	1,00	2,50							
ING Direct					Eur + 0,33	6		0,33	0,00	0,00	
	5,9	12	0,75	2,00	Eur + 0,22	12		0,22	0,00	0,00	
	5,95	15	0,75	2,00							
	6	20	0,75	2,00							
6	25	0,75	2,00								
6	30	0,75	2,00								
Caixa Galicia					Eur+0,10	6		0,43	0,00	0,00	
					Eur+0,30	6		0,90	0,00	0,50	