

Miguel Ángel Valero

Lo dice la Agencia Negociadora de Productos Bancarios, una de las entidades más activas en refinanciación de pagos y consolidación de deudas. El 53% de las personas que tienen contratada una hipoteca prolongaría el plazo del crédito "para tener una situación más desahogada cada mes".

El número de familias hipotecadas que destina a pagos financieros más del 40% de sus ingresos mensuales ha aumentado en 13 puntos en tan sólo un semestre. Y más de la mitad tiene que hacer frente al pago de tres o más créditos.

La Agencia Negociadora de Productos Bancarios precisa que una prolongación nominal del plazo de amortización de una hipoteca no supone ningún ahorro si no se acompaña de una reducción de los tipos de interés. Por el contrario, puede suponer hasta un crecimiento del 20% de la cantidad final a devolver al banco.

"El ahorro real proviene de la capacidad para suscribir una hipoteca en mejores condiciones", señala esta entidad. No basta con ampliar el plazo, sino que hay que buscar un cambio de condiciones en la hipoteca.

Medida insuficiente

En este sentido, la medida aprobada por el Consejo de Ministros de la ampliación sin coste del plazo de amortización de la hipoteca no es suficiente para reducir la cuota mensual del crédito.

Es cierto que en una hipoteca con un capital pendiente de 150.000 euros, la ampliación del plazo en estas nuevas condiciones supone dejar de pagar 325 euros -90 euros de aranceles notariales, 85 euros de los registrales, 150 euros de la comisión bancaria del 0,1%, y los tres euros relativos al Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados— que ahora se abonan.

Pero hay que leer la letra pequeña. La prolongación del préstamo hipotecario será gratuita siempre y cuando la entidad financiera esté conforme con extender el plazo de amortización.

Más costes a la larga

Si una persona tiene una hipoteca a 25 años con un saldo pendiente de 150.000 euros, si el tipo es el 5% (euribor más medio punto de margen) paga una cuota mensual de 877 euros. Si el plazo lo alarga en cinco años, la cuota bajará a los 805 euros. Si se amplía en diez años, a 757

Alargar el plazo de la hipoteca cuesta el 20%

El 75% de los créditos suscritos hace cinco o más años podrían mejorar sus condiciones con la subrogación

LAS ÚLTIMAS OFERTAS EN SUBROGACIÓN

Entidad	Tipo	Margen	Otras condiciones
Activobank	Euribor	+0,30%	Sólo exige seguro del hogar.
Banco Caixa Geral	Euribor	+0,33%	Plazo de hasta 45 años. Sin comisiones. Exige un seguro multirriesgo hogar, plan de pensiones o PIAS, tarjeta, domiciliación de nómina y de tres recibos.
Bancopopular-e.com	Euribor	+0,30%	Bonifica con 800 euros para los gastos de subrogación.
BBVA	Euribor	-0,25%	Devuelve el 1% del capital pendiente. El margen va bajando en función de los productos contratados.
Caixa Guissona	Euribor	+0,65%	Sólo exige seguro del hogar.
Caja Madrid	Euribor	+0,37%	Sólo exige seguro del hogar.
Caja Navarra	Euribor	+0,20%	Plazo de hasta 35 años. Exige seguro de hogar, domiciliar la nómina y una tarjeta. No cobra comisión de apertura.
CAM	5,14% (*)	Euribor + 0,35%	Contratación estándar de productos.
Deutsche Bank	Euribor	+0,12%	Exige seguro de protección de pagos.
Oficinadirecta.com	Euribor	+0,33%	No exige seguro de vida.
Sabadell	Euribor	+0,25%	Exige seguro de hogar, domiciliar la nómina y una tarjeta.
Santander	Euribor	+0,25%	Para hipotecas con más de seis años de antigüedad.

* Solo nueva

euros. Si lo hace en 15 años, el pago mensual se queda en 723 euros.

En principio, alargar el plazo parece atractivo. Pero el propio Banco de España, en el Portal del Cliente Bancario (www.dbe.es), deja claras dos cuestiones sobre el coste real de una decisión de estas características.

Una: "La reducción de cuotas es siempre inferior, en proporción, al incremento del plazo, ya que los intereses totales son mayores".

Un ejemplo. Si se mantuviera la deuda de 150.000 euros a 25 años, el cliente pagará finalmente 263.000 euros. Con el plazo ampliado cinco años, el total a devolver ascendería a 289.800 euros, el 10% más. Y si se prorrogó hasta los 35 años, la factura total ascendería a 318.000 euros, el 21% más. Dos: "Cuanto más largo es el plazo, mayores son las posibilidades de

La prolongación del préstamo será gratuita si la entidad está conforme

que suban los tipos y, por tanto, los riesgos de que tenga que pagar cuotas superiores en el futuro son también mayores".

La subida de un punto en el tipo de interés de una hipoteca produce un crecimiento del 7% en las cuotas mensuales del préstamo a 15 años; del 12,5% en los de 30 años; y del 16,6% en los que tienen un plazo de 45 años.

La opción de la mejora

La Oleada 2008 del Mercado Hipotecario que realiza la Agencia Negociadora de Productos Bancarios pone de manifiesto que el 75% de las hipotecas con una antigüedad igual o superior a los cinco años son susceptibles de verse mejoradas con una nueva oferta.

De esta forma, el posible aumento del importe del crédito se ve compensado en

el pago de la cuota mensual por un menor tipo de interés, un mayor plazo de amortización o una reducción de comisiones.

Este informe destaca que los beneficios también pueden proceder de una reducción de las comisiones de apertura y de cancelación parcial o total.

En cualquier caso, la competencia entre bancos y cajas favorece al cliente. El último informe de Bankimia sobre las condiciones de las hipotecas muestra que bancos y cajas han acelerado el lanzamiento de ofertas diseñadas para la subrogación, para captar clientes de la competencia.

Al mismo tiempo, se han lanzado al mercado "nuevas hipotecas con diferenciales sorprendentemente agresivos en estos tiempos de escasez de liquidez".

Entre ellas, una hipoteca para menores de 35 años de la BBK, con plazo de hasta 50 años, al euribor más 0,25 puntos. O la *Hipoteca Rompedora* del Deutsche Bank, con un margen de 0,17 puntos sobre el euribor para financiar el 80% a 40 años, o con 0,12 puntos si se hace por Internet y si se contrata un seguro de protección de pagos. O la *Hipoteca Golosa* de Caja Navarra, que cobra 0,2 puntos sobre el índice de referencia, sin comisión de apertura, y con un plazo máximo de 35 años.

Otras opciones

Frente a la ampliación gratis del plazo de amortización de la hipoteca, planteada por el Gobierno, y que sólo es efectiva si la entidad financiera está conforme con esta operación, la Federación de Consumidores en Acción (Fieac) sugiere que las familias puedan beneficiarse de la realización del pago del préstamo durante algunos meses al año, sin que las entidades financieras les apliquen comisiones por demora.

Por su parte, la Asociación de Intermediarios de Financiación (Asifin) cree que la ampliación del plazo de amortización de la hipoteca reduciendo los gastos notariales y registrales y las comisiones bancarias "permitirá a las familias reajustarse al contexto económico actual y mantener su economía pudiendo hacer frente a todas sus deudas y obligaciones mensuales".

En su opinión, "en el actual contexto económico-financiero, el consumidor está en la posición más débil y, por tanto, es necesaria cualquier acción encaminada a salvaguardar la maltrata economía de muchos hogares".