



Fórmulas hipotecarias alternativas

La doble cara de las nuevas hipotecas

Ante la contratación de un préstamo de cuota aplazada, conviene evaluar las posibilidades de ahorro y la planificación financiera familiar a medio plazo

Cada mes cerca de 100.000 españoles se compran un piso y se embarcan en el crédito de su vida, la hipoteca. En la actualidad, la imparable subida del Euribor, índice al que están referenciadas en torno al 98% de las nuevas hipotecas, obliga a muchas familias a buscar opciones diferentes al sistema tradicional que reduzca su cuota mensual para poder vivir con menos estrecheces o, simplemente, para poder aspirar siquiera a adquirir una vivienda.

Las alternativas que proponen las entidades financieras son múltiples: plazos de amortización que se extienden hasta los 52 años, posibilidad de financiar

hasta el 120% del valor de tasación de la vivienda, retrasar el pago del capital hasta el vencimiento del préstamo y pagar sólo intereses, abonar cuotas reducidas durante los diez primeros años y letras crecientes durante el resto del periodo, 'rehipotecarse' para hacer frente a otro tipo de gastos, como financiar un coche, viajes, reformas en el hogar... Una infinidad de posibilidades que contribuyen a que el pago de las primeras cuotas se realice más cómodamente.

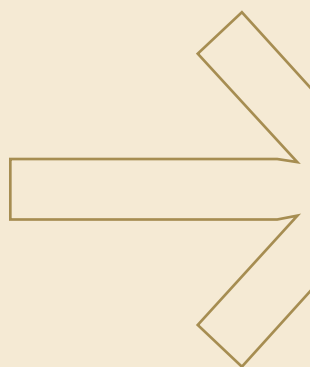
Sin embargo, todas estas "fórmulas mágicas" implican, inevitablemente, una serie de circunstancias desfavorables para el comprador: vivir 40 años pagando puede suponer tener que desembolsar más de 60.000 euros sólo en intereses, entrar en un círculo vicioso que le lleve a estar endeudado

toda la vida, incluso a dejar préstamos en herencia. Por eso es muy importante conocer también la letra pequeña de las últimas "fórmulas hipotecarias", la doble cara de las nuevas hipotecas a interés variable, de moda en el mercado:

1 HIPOTECAS de duración prolongada

La última tendencia de las entidades es ampliar los plazos de amortización de las hipotecas hasta los 50 años, algunas permiten hasta 52 años. La Caja de Ahorros del Mediterráneo, BBK, Caja Duero o





Caja Laboral son algunas de las cajas que comercializan este tipo de producto. Su principal ventaja es que, al ofrecer un plazo tan elevado para pagar el préstamo, las cuotas pueden ser hasta un 15% más baratas que si se contrata a 30 años.

En una solicitud de un préstamo hipotecario de 300.000 euros, un plazo de 50 años a un interés del 5,5% implica el pago de unas cuotas mensuales de 979 euros. A 30 años, la cuota subiría hasta los 1.135 euros (suponiendo que el tipo medio que se paga durante toda la vida es ese 5,5%).

El principal inconveniente de esta clase de préstamos es que son mucho más caros que los que se contratan a menos plazo, ya que implican pagar intereses durante mucho más tiempo. En el ejemplo señalado, el hipotecado a 50 años tendría que pagar 178.800 euros más que el que contrate el préstamo a 30 años.

En una hipoteca a tan largo plazo, aunque las cuotas sean menores, se abonan intereses muy elevados. De

ahí que el consejo que debe seguir todo comprador es lograr la combinación adecuada entre cuota y plazo. Conseguir una gran holgura en el pago de las cuotas mensuales implica terminar abonando innecesariamente intereses muy altos.

2 HIPOTECAS con carencia

La carencia es otro de los conceptos en vanguardia actualmente en el mundo hipotecario. El término hace referencia al periodo de tiempo en el que las entidades permiten pagar sólo intereses y nada de capital. El plazo de carencia suele oscilar entre uno y diez años. Durante ese periodo, el endeudado hará frente a unas cuotas asequibles que, inevitablemente, se volverán mucho más altas, cuando concluya la carencia.

Las entidades que ofrecen esta característica flexible son hoy numerosísimas: BBVA, Santander, La Caixa, Caja Madrid, BBK, Caja Navarra, Caja Laboral... La ventaja es que permiten pagar cuotas más cómodas los primeros años. No obstante, cuando se ter-

mina el periodo de carencia la letra se encarece en torno a un 30%. Así, puede comenzar pagándose 700 euros y, de golpe, tener que afrontar el pago de 210 euros mensuales más, a lo que habría que añadir la revisión del tipo de interés, en función de si el Euribor ha subido o ha bajado. Pasar de pagar 700 euros a 920 puede suponer un verdadero ahogo para una familia.

3 HIPOTECAS de cuota aplazada

Otra modalidad hipotecaria más agresiva, pero con la que se pueden pagar letras bastante cómodas es la de los préstamos de cuota ligera, también denominados préstamos hipotecarios "Sólo interés", que también están promocionando las entidades. Son préstamos con la garantía hipotecaria de la vivienda, en los que las cuotas mensuales están compuestas únicamente por intereses, lo que da como resultado unas cuotas entre un 30 y un 50% más reducidas que en las hipotecas tradicionales, que incluyen capital e intereses. El princi-

Cuota mensual a pagar, según tipo de interés, por cada 100.000 euros de préstamo

AÑOS	TIPO DE INTERÉS								
	2,50%	3,00%	3,50%	4,00%	4,50%	5,00%	5,50%	6,00%	6,50%
5	1770,47	1790,69	1810,92	1840,17	1860,43	1880,71	1910,01	1930,33	1950,66
8	1150,04	1170,3	1190,58	1210,89	1240,23	1260,6	1280,99	1310,41	1330,86
10	940,27	960,56	980,89	1010,25	1030,64	1060,07	1080,53	1110,02	1130,55
12	800,45	820,78	850,15	870,55	900	920,49	950,02	970,59	1000,19
15	660,68	690,06	710,49	730,97	760,5	790,08	810,71	840,39	870,11
18	570,54	590,97	620,47	650,02	670,63	700,3	730,03	750,82	780,66
20	520,99	550,46	580	600,6	630,26	660	680,79	710,64	740,56
22	490,28	510,79	540,37	570,02	590,74	620,53	650,38	680,31	710,29
25	440,86	470,42	500,06	520,78	550,58	580,46	610,41	640,43	670,52
30	390,51	420,16	440,9	470,74	500,67	530,68	560,78	590,96	630,21

Fuente. Asociación Hipotecaria Española.

pal gancho que atrae a los compradores de vivienda es que esta modalidad hipotecaria permite que no sea necesario devolver nada del capital hasta la fecha de vencimiento. Además, esa "facilidad" puede permitir al cliente hacer frente a la compra de una vivienda más cara.

La parte negativa es que el usuario debe ser capaz de ir ahorrando anualmente importantes cantidades de dinero, para no verse "ahogado" cuando se termine el plazo de su hipoteca y, por ejemplo, tenga que pagar de golpe los 150.000 euros que solicitó. Este tipo de préstamos suponen un riesgo alto de impago que puede concluir con el "secuestro" de la vivienda por parte del banco si el cliente no puede hacer frente al pago de su deuda pendiente, que será muy elevada, al vencimiento.

4 HIPOTECAS de cuota creciente

Empezar pagando 700 euros por una hipoteca de 150.000 euros es posible con un préstamo de cuota creciente. Esta modalidad hipotecaria permite comenzar a pagar el préstamo con cuotas asequibles, que pueden ser hasta un 15% inferiores en el primer año a las de un préstamo tradicional (de cuota constante). Su ventaja es que se paga menos al principio, pero lógicamente el esfuerzo aumenta significativamente a medida que pasan los años.

Sin embargo, las "pegas" a este tipo de hipotecas son múltiples. Las entidades van incrementando entre un 1 y un 2% anualmente la letra hipotecaria. A esto hay que añadir la posible subida que puede experimentar el Euribor, índice al que están referen-

ciadas la mayoría de las hipotecas en España. Uno y otro añadido puede hacer que se pase de pagar 700 a 900 euros, sin más, de un año a otro.

Por ejemplo, una persona que contratara una hipoteca de este tipo en agosto del año pasado comenzó pagando una cuota de 724 euros (teniendo en cuenta que el Euribor se situaba en el 3,61%, más un diferencial medio del 0,5%). Un año después, a la hora de revisar su hipoteca, la entidad le subirá la cuota un 1,5%, más el ascenso que ha experimentado el Euribor (en agosto de 2007 cerró en 4,66%), más el diferencial constante del 0,5%. Todo ello supondrá un encarecimiento de la cuota de un 2,5% en sólo un año. Es decir, el hipotecado pasará de pagar esos 724 euros a abonar 963,94 euros. Y así progresivamente.

5 HIPOTECAS a interés variable de cuota blindada

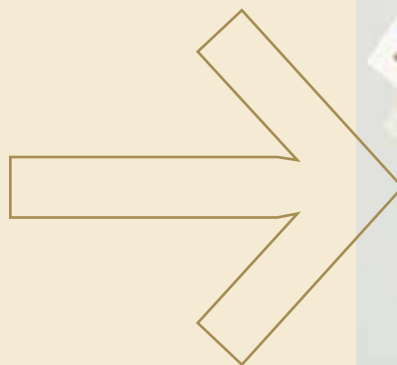
No se trata de los tradicionales préstamos a interés fijo. Bajo eslóganes como "pague lo mismo durante toda la vida del préstamo" van disfrazadas hipotecas a interés variable. Caja España, por ejemplo, comercializa en la actualidad la denominada Hipoteca Cuota Bonsai o la CAM su Hipoteca Joven. Estos y otros muchos ejemplos de préstamos están referenciados al Euribor, más un diferencial



CON LAS NUEVAS HIPOTECAS, CRECE EL RIESGO DE ENDEUDAMIENTO DE POR VIDA

entre el 0,35 y el 0,60 %. Es cierto que las cuotas mensuales se mantienen estables durante toda la vida del préstamo. No obstante, el truco para conseguir que la cuota no varíe es que en las revisiones anuales, si el Euribor ha subido y se encarece la cuota mensual, la entidad ampliará automáticamente la duración del préstamo.

Para disfrutar de esta condición, las entidades suelen imponer contratar la hipoteca a un plazo de amortización inicial de 25 años, ya que deben tener margen, como mucho hasta 40 años, para ir ampliando el plazo si los tipos de interés suben. En la actualidad, con el Euribor en el 4,7% y aplicando un diferencial del 0,5%, una hipoteca de 150.000 euros a 25 años implica unas cuotas mensuales de 894 euros. A 35 años, se reduce hasta 776 euros.



6 HIPOTECAS “revolving” y a más del 100% del valor de tasación

Las denominadas hipotecas “revolving” o giratorias pueden calificarse también como “hipotecas de por vida”. Este tipo de préstamos se solicitan inicialmente para financiar una casa por un importe determinado. No obstante, a medida que se va amortizando permiten disponer de dinero, hasta el máximo financiado inicialmente, para hacer frente a otra clase de gastos. Su ventaja es que permite pagar, a precio de préstamo hipotecario (más barato que el interés de los préstamos al consumo) todo tipo de artículos o bienes distintos a la vivienda, como coches, reformas, joyas, etc. Su gran inconveniente es que el cliente puede entrar en un círculo vicioso de consumo que le lleve a endeudarse de por vida y a pagar intereses astro-

nómicos. Además, el cliente debe saber que aunque esté financiando bienes de consumo, la garantía del préstamo es la vivienda, con lo que puede perderla en caso de no pagar. Otra desventaja es que sus tipos de interés suelen estar bastante por encima de la media del mercado. Como mínimo, aplican un tipo igual a Euribor más un diferencial del 1% (lo que en la actualidad se traduciría en un tipo de interés del 5,7%), mientras que en el mercado pueden encontrarse hoy día intereses desde el 5%.

Un caso similar se halla en las hipotecas que financian hasta el 120% del valor de tasación de la vivienda. Ese dinero extra, por encima del valor del piso que se desea financiar, permite consumir otro tipo de bienes, pero los intereses que se pagarán serán mucho más altos que si se contrata una hipoteca tradicional (para financiar en torno al 80% del valor de la vivienda). +

Consejos ante las nuevas fórmulas hipotecarias

Todas estas nuevas fórmulas hipotecarias son, a simple vista, la solución ideal para personas que no pueden o no son capaces de ahorrar ni un euro al mes y que necesitan las máximas facilidades al principio para poder acceder a una vivienda.

Pero, en el ámbito hipotecario, no vale aplicar la máxima del “carpe diem”. Cuando se contrata un préstamo de cuota aplazada o se incrementa el endeudamiento solicitando más crédito, hay que pensar en el mañana, en las posibilidades de ahorro y en la planificación financiera familiar. Y, por supuesto, tener claro que, en caso de no pagar, uno se juega el bien material más valioso con el que cuenta: su casa.

Sólo con cabeza y no dejándose llevar por unas facilidades efímeras se podrá evitar que el banco finalmente se quede con el piso.