

LOS ESPAÑOLES PREFIEREN PAGAR MÁS Y GANAR TRANQUILIDAD

Las hipotecas fijas representan el 40% de la cartera de créditos hipotecarios. Hace un par de años representaba tan solo el 5%. La tendencia seguirá así hasta que suban de nuevo los tipos de interés

LUZMELIA TORRES

Cuando compras una vivienda y pides un préstamo hipotecario la pregunta es ¿a tipo fijo o variable? Si antes de la crisis la mayoría de las hipotecas que se contrataban era a tipo variable, ahora la tendencia ha cambiado y las hipotecas a tipo fijos son las protagonistas, y los datos así lo ponen de manifiesto. Según los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), en el pasado mes de abril se concedieron 21.163 hipotecas para comprar una vivienda, un 11,4 por ciento menos que hace un año y un 23,7 por ciento menos que el mes anterior. Pese a estos datos negativos, las hipotecas a tipo fijo siguen siendo uno de los productos más demandados, ya que un 39,9 por ciento de las hipotecas se firmó a tipo de interés fijo, consiguiendo un nuevo máximo en la



Los bancos, en su vuelta a la financiación, han ofrecido productos muy ventajosos a interés fijo. En sólo dos años las hipotecas fijas se han multiplicado por cinco. ALAMY

serie histórica.

Por tanto, las hipotecas fijas representan ya casi el 40 por ciento de la nueva cartera de créditos hipotecarios, cuando hace tan solo un par de años no superaban el 5 por ciento. Su escalada en los últimos meses hasta máximos históricos coincide con el ciclo de recuperación del mercado de la vivienda. Según los expertos el sector, varios son los factores que han contribuido al auge de las hipotecas fijas en detrimento de las variables, empezando obviamente por el entorno de tipos de interés bajos.

Según Ignacio Ortiz, analista de Foro Consultores Inmobiliarios, el incremento de hipotecas a tipo fijo obedece a dos factores fundamentales. “En primer lugar, los bancos, en su vuelta a la financiación, han ofrecido productos muy ventajosos a los clientes a interés fijo. Era momento de generar negocio. Dichos productos siguen siendo muy atractivos para el cliente, si bien es cierto que sus condiciones no son tan óptimas. Los envites judiciales a la banca, el crecimiento contrastado de la economía y las perspectivas de subidas de los tipos de interés han encarecido las hipotecas. En segundo lugar, el comprador tiene una mayor dosis de prudencia que en tiempos precedentes y prefiere eliminar el riesgo que conlleva un interés variable”.

La evolución de las hipotecas a tipo fijo ha sido espectacular en los últimos

Los bancos han ido a por el tipo fijo para tener más margen ante la política de tipos cero de BCE



Una hipoteca media se sitúa hoy en día en 112.834 euros, a un interés del 3,24% y a un plazo de 23 años. ALAMY

años. En abril de 2016 representaban el 14,6 por ciento y en el año 2015 el 7,5 por ciento. En sólo dos años se han multiplicado por cinco. Analistas del sector explican que la elección por las hipotecas fijas en el último año se debe en gran parte a la ofensiva comercial de la banca, que llevó los precios a niveles nunca vistos en torno al 2 por ciento TAE a mediados del año pasado, cuando el coste de este tipo de préstamos solía situarse en el 6 o el 7 por ciento. Las entidades financieras apostaban así por el tipo fijo como fórmula para conseguir más margen ante la persistente política de tipos cero del Banco Central Europeo. Y los bajos costes de financiación terminaron por animar a los clientes, que veían la oportunidad de lograr un interés barato y permanente con el que protegerse ante futuras subidas de los tipos.

Beatriz Toribio, responsable de estudios de Fotocasa, afirma que “las hipotecas a tipo fijo siguen teniendo un crecimiento exponencial, ya que las entidades están ofertando productos muy atractivos para los clientes, que prefieren pagar un poco más a cambio de tranquilidad y seguridad ante futuros vaivenes”.

La hipoteca media para comprar vivienda es de 112.834 euros, a un interés del 3,24 por ciento y a un plazo de 23 años. Este importe es un 5,4 por ciento superior al registrado el año pasado. En cuanto al capital prestado, en abril fue

de 2.9387 millones de euros, un 6,6 por ciento menos que hace un año.

Fernando Encinar, jefe de estudios de Idealista, concluye que “la estadística del INE muestra una clara ralentización en la concesión de hipotecas. Una de las justificaciones la podríamos encontrar en los varapalos judiciales que ha sufrido la banca en el último año. Las entidades financieras podrían haber reducido sus concesiones hipotecarias a la espera de un marco regulatorio más claro y seguro. De todos modos, y a pesar del frenazo, en el acumulado del año estamos un 5,5 por ciento por encima de lo que estábamos el año pasado”.

Todos están de acuerdo en que el mercado de la vivienda se está estabilizando. “Nos encontraremos meses, como consecuencia de esa estabilización, con números rojos. Pero la tendencia y las perspectivas son positivas porque hay financiación, optimismo entre los principales agentes del sector y la situación económica acompaña. La vivienda vuelve a despertar interés ante inversores y particulares, pero la recuperación será lenta y moderada”, explica Beatriz Toribio.

Según **Ignacio Ortiz**, “nos situamos en un momento de recuperación del sector inmobiliario. Es necesario insistir en que se mantengan las condiciones de financiación, en especial a los particulares, ya que representan el eslabón más débil. El principio de prudencia es fundamental. Las hipotecas concedidas no deben superar el 80 por ciento del menor de los siguientes valores: precio de escrituración o el de tasación *-loan to value-*. Añadiendo que el porcentaje que representa la cuota hipotecaria se sitúe en el 30 por ciento de los ingresos. Se detecta una cierta relajación en la concesión de hipotecas. En obra nueva y en casos muy particulares se vuelve a ver financiación de hasta el 100 por ciento más gastos. Normalmente derivan de suelos embargados por entidades financieras. Esto es una trampa, en mi opinión, para el comprador y una mala praxis por parte de la entidad bancaria”.

Pero nada es para siempre y mucho menos el mercado hipotecario, que está cambiando continuamente. Según la Asociación Española de la Banca (AEB), el interés de las hipotecas fijas está subiendo por el cambio de perspectivas sobre el futuro de los tipos. Por ahora, el aumento del interés casi generalizado en las hipotecas fijas está siendo muy leve y se aprecia, principalmente, en préstamos con menor plazo de amortización, los contratados a 10 años.

Ante esta situación, **Ignacio Ortiz** afirma que “el pronóstico que cabe hacer es que la tendencia continúe hasta una subida razonable de los tipos. En ese momento, el inversor calibrará los riesgos y volverá a la hipoteca a tipo variable en mayor medida”.



Las mejores hipotecas fijas

■ BMN

Este banco, inmerso en un proceso de fusión con Bankia, ofrece actualmente la hipoteca fija a 20 años más barata del mercado: su tipo de interés se sitúa en el 1,9%.

■ Santander

Santander, que se ha reforzado como líder del mercado doméstico tras la absorción de Popular, ofrece hipoteca fija a 20 años sujeta a un tipo de interés del 2%.

■ Abanca

Abanca entra en el ‘top 3’ de las mejores hipotecas fijas a 20 años del momento, gracias a las condiciones de ‘Mari Carmen’. Este préstamo está sujeto a un interés del 2,05%.

■ Ibercaja

Esta entidad ofrece ‘Hipoteca tranquilidad II’ sujeta a un interés del 2,10% a 20 años, que supone una cuota mensual de 510 euros para un préstamo de 100.000 euros.

■ Bankinter

La hipoteca fija de Bankinter está sujeta al mismo interés que la de Ibercaja, al 2,10%, lo que significa que la cuota mensual a pagar es de unos 510 euros para un préstamo de 100.000 euros.