

Adiós a las hipotecas baratas. Atrás quedan los diferenciales del 0,25% que podían encontrarse hace un año en el mercado hipotecario español. Productos tan famosos como la Hipoteca Naranja de ING al 0,45% han pasado a mejor vida. Desde que el Euribor empezó su escalada en febrero, bancos y Cajas han aprovechado para subir aún más el interés medio de las hipotecas que con-

ceden. Apenas quedan tres entidades que ofrecen hipotecas por debajo del 1%+Euribor. El diferencial medio ha pasado del 1,248% al 1,466% en apenas siete meses, lo que supone un aumento del 17,5%. Está por ver qué harán las entidades ahora que el italiano Mario Draghi ha rebajado el precio oficial del dinero, pero la tendencia sigue al alza.

**En siete meses el diferencial medio ha pasado del 1,24% al 1,46%**

## La banca sube las hipotecas más que el Euribor

■ **Esmeralda Gayán**

De poco le va a servir a los hipotecados que **Mario Draghi** haya bajado el precio del dinero. La banca española ha disparado el diferencial con el Euribor, lo que está haciendo subir los intereses de las hipotecas por las nubes.

Antes de que el italiano ocupase su sillón en el **Banco Central Europeo**, su antecesor **Jean Claude Trichet** dejaba el Euribor en el 2,067% en septiembre, frente al 1,714% de febrero. Una subida importante, pero menor que la que ha sufrido el tipo de interés de los nuevos préstamos. Así, mientras el índice europeo se ha incrementado en 35,3 puntos básicos de febrero a septiembre, el interés que han pagado los hipotecados lo ha hecho en 57,1 puntos básicos.

La culpa de este aumento es el diferencial, que se ha disparado del 1,248% de febrero al 1,466% a 31 de septiembre, según los datos del **Banco de España**.

Los bancos han sido más ambiciosos que las Cajas, ya que han incrementado el diferencial en un 30,60% frente al 7,40% de las entidades de ahorro. Eso sitúa la media en un 17,5% más que los hipotecados van a tener que pagar a causa de una subida en los intereses.

### Por encima del 1%

La tendencia del sector camina ya hacia el 2% de diferencial y algunos préstamos superan con creces ese porcentaje. Agua pasada son el 0,25% o el 0,50% que podían conseguirse a principios de este mismo año. A fecha de hoy los diferenciales con el índice europeo rebasan en casi todos los casos el 1%.

Apenas quedan tres entidades que conceden hipotecas por debajo del 1%+Euribor. Las hipotecas de **Uno-e, bancopopular-e e ING** son, por ese orden, las más baratas del momento. Ahora bien, estas mismas entidades han subido igualmente los intereses, ya que, según argumentan, los mercados de capitales están cerrados.

Así, en el olvido se han quedado productos como la **'Hipoteca**



Las hipotecas para la compra de vivienda son cada vez más caras y más difíciles de conseguir.

**Naranja'** de ING al 0,45%, que primero subió al 0,74% y después hasta el 0,84%, pero solo para clientes.

La **'Hipoteca Premium'** de Bancopopular-e, que durante meses ha sido la mejor opción del mercado, la ha subido de golpe su diferencial 40 puntos básicos, pasando de Euribor a un año + 0,59% a Euribor + 0,99%. Esta misma entidad tam-

bién ofrece la **'Hipoteca Joven'**, con un diferencial sobre el Euribor más barato, del 0,79%, pero es mixto, ya que cobra un tipo fijo del 2,75% durante seis meses.

Por su parte, Banesto se aleja cada vez más de la barrera del 1% con su **'Hipoteca Azul'**, que ha registrado un alza del 1,04% hasta el 1,14%. Asimismo, la **'Hipoteca**

**Vivienda'** de Banca Cívica da Euribor + 0,90% y solo pide dos productos ligados, pero se embolsa un 3,50% los 12 primeros meses.

### A cuentagotas

Los problemas de liquidez en el sistema financiero hacen que las hipotecas sean cada vez más caras, pero también más difíciles de conseguir.

El hecho de que los bancos tengan que captar cada vez más ahorro de los particulares para financiarse y suplir la sequía del mercado interbancario, está elevando el coste de su financiación y, por ende, el de sus créditos, incluidos los hipotecarios.

Obtener dinero para la compra de una vivienda se ha vuelto misión casi imposible, a juzgar por la **Encuesta de Préstamos Bancarios** del tercer trimestre publicada por el Banco de España. Las entidades han vuelto a endurecer los criterios debido, principalmente, a los mayores costes de financiación que tienen que soportar en los mercados y la menor disponibilidad de fondos.

Además, los plazos máximos de vencimiento se empiezan a recortar por primera vez desde octubre de 2009, según la encuesta del regulador. El organismo que dirige **Miguel**

**Las hipotecas de Uno-e, bancopopular-e e ING son, por este orden, las más baratas del mercado**

**Ángel Fernández Ordóñez** recuerda que el cierre del grifo ha sido más intenso en España que en el resto de Europa desde comienzos de la crisis.

Y lo peor todavía no ha pasado. Las perspectivas sobre la caída del precio de la vivienda no ayudan a abrir el grifo, ni tampoco el empeoramiento de las expectativas sobre la evolución de la economía en general. Al menos hasta finales de año, bancos y Cajas no prevén ninguna mejora para el acceso a los mercados.

España es uno de los países que más está sufriendo por el contagio de la crisis de la deuda griega. Las entidades han notado un fuerte deterioro de las condiciones de acceso a los mercados mayoristas.

### Desinformación

Junto a la carestía y la escasez en la concesión de las hipotecas, hay otro asunto de vital importancia: la desinformación.

Según un estudio elaborado por la **Federación de Usuarios Consumidores Independientes de la Comunidad de Madrid**, sólo un 22% de los encuestados entiende completamente el contenido de la escritura de su hipoteca y un 52% reconoce que estampó su firma sin haberse leído íntegramente el texto, al no entender su significado.

Así mismo, el 77% de los encuestados desconocían que tenían la posibilidad de pedir una copia de la escritura días antes de la firma, y sólo a un 23% se lo ofreció su banco o Caja de ahorros.

La desinformación del usuario es, pues, la nota predominante, que combinada con las consecuencias de la crisis económica forma un cóctel explosivo que ha llevado a cientos de miles de familias a ser expulsadas de sus viviendas por impago.

## Las Cajas piden a MAFO un cambio de índice

■ El **Banco de España** está estudiando la posibilidad de sustituir el Euribor por un índice de referencia más estable, a propuesta de la **Confederación Española de Cajas de Ahorro (CECA)**.

Si finalmente prosperase la propuesta, las entidades dejarían de utilizar el **Euribor** a 12 meses como

principal referencia hipotecaria. En su lugar propone un nuevo índice que refleje el coste del dinero a medio plazo. Se trata del **IRS (Interest Rate Swap)** un índice que refleja el coste del dinero en 5 años sin prima de riesgo.

De esta forma, el IRS permite convertir el tipo de interés variable en fijo en el momento que quiera y

durante el tiempo que desee.

Se trata de un índice supuestamente más estable, pero según los expertos, también más caro. Teóricamente es menos volátil que el Euribor, pero si miramos las estadísticas, veremos que históricamente es más alto.

Otros índices alternativos son el **IRPH** o el tipo de

rendimiento interno de la deuda pública.

Todos estos nuevos tipos de referencia son más caros actualmente que el Euribor, como mínimo le sacan 1,5 puntos. Eso significa que si un hipotecado ahora paga el 3%, con otro índice pasará al 4,5% o lo que se traduce en unos mil euros más al año den una hipoteca media de 120.000 euros.

Curiosamente, este cambio de índice de referencia en las hipotecas está amparado por la Ley. Así lo recoge la circular 8/1990 sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela.

Así, si en la escritura firmada en su día se contempla que el Euribor puede ser sustituido por otro índice, el hipotecado no tiene nada que hacer.

La **Asociación Española de Banca (AEB)** ve una

“buena idea” la introducción de índices menos volátiles en las hipotecas, una declaración que ha endendido las alarmas de las asociaciones de usuarios de banca, como Adicae.

Otro asunto que afecta a unos 4 millones de hipotecados en España es el de las cláusulas suelo. Son las personas que, según Adicae, han sido víctimas de abusos en las cláusulas de sus hipotecas.