



Cambios en los hábitos financieros de los hogares

# Los bajos tipos de interés aceleran la amortización de las hipotecas

Las familias avanzan los pagos y devuelven los créditos en sólo 13 años de media



XAVIER CERVERA / ARCHIVO

La reducción del plazo es la vía de ahorro más efectiva

**ROSA SALVADOR**  
Barcelona

Los hogares españoles están aprovechando los bajos tipos de interés para desendeudarse: ante la falta de rendimiento del ahorro, con depósitos que ofrecen menos del 0,5%, y la volatilidad de la bolsa, están destinando los saldos inactivos en sus cuentas corrientes a amortizar anticipadamente sus hipotecas.

Lorena Mullor, gerente de la Asociación Hipotecaria de España (AHE), explica que actualmente el plazo medio de amortización de una hipoteca por las familias es de 13 años, frente a los 17,8 años que es la duración media de la cartera hipotecaria de las entidades financieras. "Antes, en los años del boom inmobiliario, las hipotecas se amortizaban anticipadamente antes de su vencimiento porque el hipotecado vendía su vivienda para comprar otra. En los últimos años, sin em-

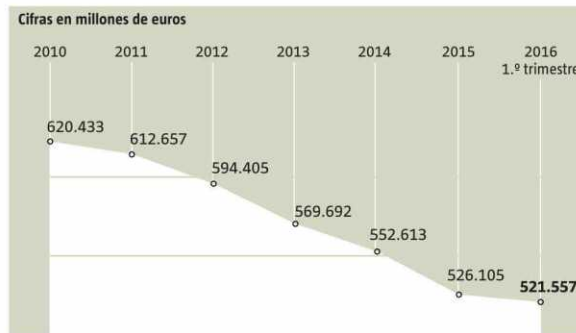
bargo, lo que predomina es la amortización parcial". La AHE recoge datos de la cartera hipotecaria de 12 entidades financieras, cuyo saldo representa el 94% de las hipotecas concedidas en España.

Según los datos del Banco de España, la deuda hipotecaria de las familias ascendía a finales del primer trimestre a 521.000 millones de euros, 25.000 millones menos que un año antes (un 4,6%), pese a que la banca ha aumentado la concesión de hipotecas un 24% en el primer semestre respecto al año anterior.

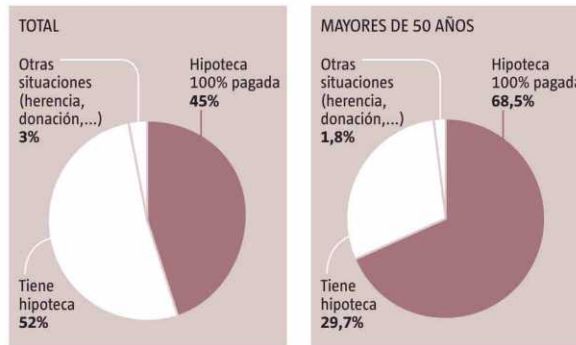
El continuo descenso de la cartera de hipotecas de la banca se debe también al sistema de amortización predominante en España, conocido como "sistema francés": se concentra el pago de intereses en los primeros años de vida del préstamo, mientras que en los últimos se concentra la amortización del capital.

Por ello, señala Mullor, "realizar amortizaciones parciales de la hi-

## DEUDA HIPOTECARIA DE LAS FAMILIAS



## La mitad de los propietarios tienen hipoteca



FUENTE: Banco de España y Fotocasa

LA VANGUARDIA

poteca reduciendo el plazo de pago pendiente presenta ahora mayor rentabilidad que cualquier otra inversión financiera. Hace pocos años, sin embargo, aunque las hipotecas estaban a tipos bajos había muchas ofertas de inversión a tipos altos y a las familias les salía más rentable no amortizar".

En esta ecuación ha influido también los cambios en la fiscalidad de

las hipotecas: las viviendas que se adquirieron a partir de 2013 ya no tienen derecho a desgravación por hipoteca, mientras que en las viviendas que se compraron en los años anteriores la desgravación máxima es de 1.356 euros por unidad familiar, o el doble si se opta por la declaración individual. Una rentabilidad fiscal que resulta inferior a lo que para muchas familias es la

cuota hipotecaria de un año. "En los últimos años, las familias con dificultades han alargado el plazo de amortización, pero eso dispara el coste financiero. La vía de ahorro más efectiva es reducir plazo, no reducir la cuota mensual", explica Mullor.

La amortización acelerada de las hipotecas hace que actualmente el 45% de los propietarios de vivienda ya la haya pagado por completo, un porcentaje que aumenta hasta el 68,5% en los mayores de 50 años explica Beatriz Toribio, directora de estudios de Fotocasa. Pero incluso

## PISOS PAGADOS

**El 45% de los dueños ya no debe la hipoteca, y llega al 68% en los mayores de 50 años**

en las familias más jóvenes, de entre 30 y 40 años, el 39% ha conseguido pagar completamente la hipoteca. "Hace unos años los pisos eran más baratos y las hipotecas se concedían a plazos más cortos, y eso también ha ayudado", reconoce Toribio.

Estas familias, con su vivienda en gran parte pagada, se han convertido en uno de los motores de la recuperación del mercado inmobiliario, junto con los inversores. Según un estudio sobre la demanda de vivienda realizado por Sociedad de Tasación son el único colectivo que crece como demandante, mientras la subida de precios de los últimos meses está haciendo la compra menos rentable para los pequeños inversores e inalcanzable para los jóvenes.

En el otro extremo, la amortización acelerada se ha convertido en un problema añadido para las enti-

CONTINÚA EN LA PÁGINA SIGUIENTE >>



## Cambios en los hábitos financieros de los hogares

# Europa obliga a eliminar comisiones

» VIENE DE LA PÁGINA ANTERIOR

dades financieras, que consideran las hipotecas a familias como el activo más seguro y rentable: la tasa de morosidad hipotecaria ha bajado al 8,24%, pero es bastante menor para los créditos concedidos a familias. Esto ha obligado a las entidades a abrir “una guerra hipotecaria” para conceder nuevos créditos, explica Toribio, aceptando hipotecas a tipos fijos (en el 20% de las nuevas hipotecas) en el entorno del 2%. “Esto, y el auge del alquiler, son los mayores cambios estructurales que ha vivido el mercado inmobiliario español desde la crisis”, asegura.

Otro elemento de cambio es que dentro de unos meses, si finalmente España logra formar gobierno, los bancos no podrán cobrar comisión por amortizar total o parcialmente una hipoteca a partir del sexto año: una directiva de la Comisión Europea (CE), que los estados habían de haber incorporado a su legislación interna en marzo, obliga a las entidades financieras a eliminarlas. La tramitación de la ley –el jueves acabó el plazo de alegaciones– ha quedado sin embargo paralizada por la falta de gobierno, y su aplicación práctica dependerá de que se desarrolle un reglamento

para el que tampoco no hay fecha.

La directiva europea limita la comisión en los tres primeros años de vida del crédito al 0,50% del capital pendiente y al 0,25% en los primeros cinco años, porcentajes inferiores a los actuales: el Banco de España, en su código de buenas prácticas, fija una comisión máxima del 1%, para todos los plazos. En previsión de la nueva directiva los bancos ya han bajado las comisiones de amortiza-

### 25.000 MILLONES MENOS

**Pese a que los bancos han dado un 24% más de crédito, las familias bajan su deuda un 4,6%**

ción que aplican a las nuevas hipotecas, que según los datos de Tecnocasa son ahora del 0,13% para la amortización parcial y del 0,36% para la cancelación total del crédito.

Sin embargo, en las hipotecas firmadas en los años del boom las penalizaciones son mayores, y rondan el 1%. Estas comisiones, según la CE, perjudican a los consumidores y reducen la competencia del mercado financiero europeo al encarecer injustificadamente el cambio a otra entidad.●