Expansión -Del Inversor
España
04/03/17
Prensa: Semanal (Sabado)
Tirada: 38.718 Ejemplares
Difusión: 24.981 Ejemplares
Cód: 108805728
Página: 6
Sección: FINANZAS (Banca) Valor: 9.351,00 € Área (cm2): 543,6 Ocupación: 53,44 % Documento: 1/2 Autor: Enrique Utrera Núm. Lectores: 112000

FINANCIACIÓN

Las hipotecas, más caras tras las sentencias judiciales

La banca eleva los tipos y las comisiones de apertura de los préstamos a tipo fijo. Los diferenciales de los mejores préstamos variables se mantienen por debajo del 1%.

Dreamstime

Enrique Utrera

La era de las hipotecas ultrabaratas ha terminado. En los dos primeros meses del año, los bancos nacionales y extranjeros que conceden préstamos para compra de vivienda en España han encarecido sensiblemente el coste de sus ofertas que, en cualquier caso, siguen siendo competitivas.

En muchos casos, las TAE (que recogen todos los gastos que supone la firma de una hipoteca) están ya muy lejos de las ofrecidas a lo largo de 2016. El año pasado, las entidades escenificaron una gran batalla para ofrecer las mejores condiciones y captar a un segmento de clientes muy atractivo por su solvencia y potencial de vinculación.

Pero las sentencias sobre las cláusulas suelo (que obliga a la banca a devolver hasta 4.000 millones de euros) y sobre los gastos de formalización de las hipotecas han forzado un primer ajuste al alza de las condiciones.

Las entidades financieras se han movido en todos los frentes. A las subidas de los tipos se unen en algunos casos los movimientos al alza de las comisiones o de las exigencias de contratación de otros productos.

El movimiento es especialmente significativo en las hipotecas a tipo fijo, que se ha convertido en el producto estrella en el escaparate inmobiliario. En este segmento, que al cierre del mes de diciembre suponía el 31,6% de la contratación total, se ha producido una catarata de subidas de precios. Bankinter, BBVA, Banco Sabadell, Banco Popular, Abanca y Liberbank han elevado sus TAE con movimientos que en los casos más extremos han alcanzado los 20 puntos básicos.

El resultado es que el precio de la mayoría de las hipotecas más competitivas del mercado se ha disparado en todos los plazos por encima del 3%. Hay algunas excepciones. Bankoa mantiene la TAE de sus ofertas a 15, 20, 25 y 30 años en una franja sin competencia, entre el 2,40% y el 2,75% (ver cuadro). Pero, a cambio, ha elevado la comisión de apertura hasta el 0,30% con un mínimo de 525 euros. Una subida sustancial respecto al 0,10% anterior y un mínimo de sólo 100 euros.

Hay entidades que han subido precios por las dos vías. Es el caso de Bankinter, la entidad española que más fuerte apostó el año pasado por las hipotecas a tipo fijo. El banco, que en 2016 llegó a ofrecer tipos muy competitivos por debajo del 3% a 10 y 15 años, ahora cobra el 3,14% en el segundo de los plazos. El banco también ha elevado la comisión de apertura hasta un mínimo de 500 euros desde los 350 anteriores.

Además de Bankoa, Bankinter es uno de los pocos bancos que aún ofrece préstamos hipotecarios por debajo del 3%. En el plazo de 10 años, cobra el 2,96% TAE. Por su parte, BBVA ofrece el 2,76% a 15 años y Bankia (que ha eliminado todas las comisiones de sus hipotecas) el 2,54% a 10 años, el 2,63% a 15 y el 2,80% a 20 años.

Cambio de escenario

Se trata de un cambio de escenario radical respecto al arranque del año, cuando otras entidades, como Banco Popular o Liberbank ofrecían tipos por debajo del 3% y habían llevado el coste de estos préstamos hasta los niveles más bajos de la historia.

Normalmente, la comisión de apertura de las hipotecas a tipo fijo se sitúa en el 1%. Pero las entidades se cubren poniendo una cantidad mínima que en el caso de BBVA es de 1.100 euros. Es la cota más alta de toda la oferta hipotecaria, tanto a tipo variable como fijo.

En este último segmento hay entidades, como Bankia y Liberbank, que no cobran comisión de apertura, pero en el caso de esta última las condiciones para acceder a su oferta más competitiva son las más extensas en el actual escaparate a tipo fijo.

Liberbank suma a las habituales peticiones de nómina (exige ingresos de 2.000 euros), recibos y seguros de vida el uso de tarjeta de crédito, in-

¿Crecerán los préstamos este año?

La concesión de hipotecas creció un 14% en 2106, hasta los 281.328 préstamos. Ha sido el tercer año consecutivo de subidas, que también ha escenificado un aumento del 17,2% del capital prestado y la subida de la hipoteca media hasta los 109.759 euros, el nivel más alto desde 2011, cuando la gran crisis puso al pie de los caballos a las entidades financieras españolas. No obstante, en diciembre del año pasado el dato de contratación intermensual cayó un 18,4%. Una tendencia que podría continuar en los dos primeros meses de este año tras las sentencias sobre las cláusulas suelo y los gastos de formalización. "En muchas entidades hay un cierto freno en el ritmo de concesión de hipotecas. En febrero, los bancos están siendo más restrictivos", asegura Pau Monserrat, de *iahorro.com*. Según Tecnocasa, "la ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos mensuales del hipotecado fue del 25% en el segundo semestre de 2016, una cifra que se puede considerar como un valor propio de un mercado hipotecario conservador". De momento, manda la ortodoxia.

Expansión -Del Inversor
España
04/03/17
Prensa: Semanal (Sabado)
Tirada: 38.718 Ejemplares
Difusión: 24.981 Ejemplares
Cód: 108805728
Página: 7
Sección: FINANZAS (Banca) Valor: 9.290,00 € Área (cm2): 540,0 Ocupación: 53,08 % Documento: 2/2 Autor: Enrique Utrera Núm. Lectores: 112000

Los tipos continuarán en niveles competitivos

El ajuste al alza de los precios que se ha extendido por el conjunto de las hipotecas a tipo fijo no limita su atractivo, según los expertos. Pau Monserrat, de *iahorro.com*, cree que en este segmento "se está produciendo un reajuste y los precios aún pueden seguir subiendo hasta tipos nominales del 3% porque eran demasiado competitivos. Muchas entidades están asumiendo riesgos demasiado altos".

No obstante, el experto cree que los tipos siguen siendo atractivos, "sobre todo si se tiene en cuenta que tras las últimas sentencias judiciales ahora hay un factor de protección al cliente que antes no existía".

Monserrat cree que por el contrario los tipos de los mejores préstamos a tipo variable no subirán. "El euribor +0,99% que aplican varias entidades ha llegado para quedarse. Creo que los que ofrecen tipos más altos no van captar clientes, porque ahora hay una demanda nteligente que busca y compra", asegura. En la misma línea, Ricardo Gulía, CEO de *tusolucionhipotecaria.com*, cree que "los tipos fijos a largo plazo se van a quedar estancados desde los niveles actuales". Respecto a los préstamos a tipo variable, prevé que "a pesar de que ha habido un pequeño repunte en estos primeros meses de 2017, los difereciales volverán a ser competitivos y volverá a haber guerra a la baja".

No obstante, Gulías cree que las comisiones de apertura pueden subir más y cree que "sigue siendo un buen momento para hipotecarnos, y hoy es mejor que mañana, y no porque los tipos vayan a subir, sino porque es el precio de la vivienda la que está empezando a coger velocidad".

versiones en fondos de inversión y carteras gestionadas o planes de pensiones con un saldo medio superior a 25.000 euros anuales.

Riesgo de tipos

En este tipo de hipotecas en el que el cliente sabe lo que va a pagar durante toda la vida del préstamo, un aspecto clave es la comisión por riesgo de tipo de interés. El coste de este mecanismo que el banco aplica cuando se amortiza anticipadamente un crédito (total o parcialmente) provocando una reducción de la ganancia de la entidad, no puede superar el 5%, un nivel máximo sólo contemplado en las condiciones que ofrece Santander.

En el resto de entidades que la cobran, la comisión por riesgo de tipo de interésse sitúa entre el 0,75% de Bankinter, el 2,50% de Bankoa o el máximo del 3% de Abanca.

Esta comisión encarece y por lo tanto dificulta al cliente la subrogación de la hipoteca (es decir, cambiar de banco). Además, el coste se puede duplicar si también se aplica la comisión de desestimiento.

Menos movimiento han registrado las penalizaciones por cancelación parcial y total. Como señala un informe de Tecnocasa sobre el mercado hipotecario, en el segundo semestre de 2016 la penalización por cancelación parcial fue del 0,15%, mientras que para la cancelación total fue del 0,36%. Son porcentajes muy parecidos a los observados en el trimestre anterior y que apenas han cambiado en el arranque de 2017.

Los expertos creen que aún puede haber subidas adicionales en los precios de los préstamos a tipo fijo

Bankoa y Bankinter suben a 525 y 500 euros el importe mínimo de la comisión de apertura

En las hipotecas a tipo variable, los movimientos han sido mucho más discretos en los dos primeros meses del año y las condiciones siguen siendo atractivas. Hasta media docena de entidades ofrecen diferenciales sobre el euribor por debajo del 1%, que se han mantenido intactas en enero y en febrero.

La mayoría de los bancos blindan los préstamos variables con tipos fijos iniciales que se sitúan entre el 1,20% y el 2% durante uno y dos años en los que se garantizan tipos de interés más altos . La gran excepción es ING, el único que aplica un diferencial inferior al 1% que no introduce este mecanismo.

Paradójicamente, el movimiento más llamativo de las últimas semanas lo ha protagonizado Santander, que ha reducido el tipo inicial desde el 1,75% hasta el 0,99% y también el plazo en el que lo aplica, desde dos a un año. Un movimiento a contracorriente del sector. Aunque desde las sentencias judiciales se ha vuelto más cauta y conservadora, la banca aún sigue ofreciendo unas condiciones atractivas.

Página 16 a 24 / ¿Cuánto vale ahora su piso?