

2008 comienza con una subida de las hipotecas del 9%

AGENCIAS :: 28/12/2007

Hace tres años el importe medio de las hipotecas abiertas era de 110.000 euros y ahora es ya de 150.000 euros, un 36% más alto debido al incremento del precio de la vivienda. Si nos vamos a diciembre de 1997, hace 10 años, la hipoteca media abierta era simplemente de 51.000 euros.

El año 2007 pasará a la historia de los bolsillos de los españoles como la confirmación del Euribor como el enemigo público Nº1. El indicador más popular para el cálculo de las hipotecas cerrará diciembre alrededor del 4,80%, frente al 3,92% del pasado ejercicio. Lejos queda ya la Nochevieja de 2004, cuando estaba en el 2,30%. Cualquier hipoteca cuesta hoy un 30% más que entonces.

No es la serie Cuéntame como pasó, pero lo cierto es que los pagos hipotecas de hace tres años no tienen nada que ver a las de ahora. Por aquel entonces, el importe medio de las hipotecas abiertas era de 110.000 euros y ahora es ya de 150.000 euros, un 36% más alto debido al incremento del precio de la vivienda. Si nos vamos a diciembre de 1997, hace 10 años, la hipoteca media abierta era simplemente de 51.000 euros.

Además de este aumento de la hipoteca media en tres años, también ha cambiado de manera destacada el tipo de interés que se paga por cada euro que presta el banco. Así, este año, el Euribor acabará muy cerca del 4,80%, frente al 2,30% de finales de 2004. La tensión en los mercados crediticios se ha trasladado al bolsillo de los hipotecados mediante la subida del Euribor.

Así, aunque la cuota de cualquier hipoteca ha crecido un 30%, lo llamativo es que el importe de la hipoteca media de 2004 a 2007 ha dado un salto del 77% debido a la nefasta combinación de subida del precio de la vivienda y de los tipos. Así, la cuota de la hipoteca media de 2004 (110.000 euros) era de apenas 510 euros, frente a los 903 euros que pagaría actualmente una persona que abriera un préstamo medio, que ya alcanza los 150.00 euros.

Además, la subida de diciembre se produce tras dos descensos consecutivos y hará que todos los que revisen su hipoteca este mes, ya sea de forma trimestral, semestral o anual, tengan que pagar más por su préstamo en 2008. Los que más lo notarán serán los que revisen sus pagos de forma anual, que pagarán un 9% más que durante el último año. Los que lo hagan de forma semestral pagarán un 3% más.

Los analistas fallaron de nuevo

Si echamos la vista atrás y buscamos que esperaban los expertos que hiciera el Euribor en 2007 encontramos apuestas muy homogéneas. La mayoría estimaba que los tipos de interés marcados por el Banco Central Europeo (BCE) cerraran el año en el 4%, como cotizaba por entonces el Euribor a 12 meses y como además finalmente ha sido. Por ello, la amplia mayoría preveía que el indicador de las hipotecas se relajaría o se mantendría en 2007.

Sin embargo, finalmente el Euribor ha dado un salto hasta el 4,80% y es que nadie adelantó ni vaticinó la tensión de liquidez por la crisis subprime que han vivido desde el verano los mercados de capitales. Ese ha sido el punto de inflexión entre la realidad y las previsiones y lo que ha provocado que el indicador de los tipos de interés se haya disparado pese a los constantes esfuerzos del BCE por enfriar los tipos de interés interbancarios, que no los oficiales, que siguen en el 4% desde hace meses.

Para el año 2008, los grandes sondeos publicados por Bloomberg estiman que el Euribor se relajará de forma destacada en 2008. Así, los economistas consultados prevén que acabe el año alrededor del 4,20%, con cálculos que van de un mínimo del 3,65% a un máximo del 4,60%. Todo dependerá de lo que haga el BCE y de cómo se vayan asimilando la crisis de liquidez, la subida de la inflación y la previsible ralentización económica.

De momento, se han estancado las previsiones de los expertos, que en su mayoría estiman que no habrá cambios en el precio del dinero oficial en todo el próximo año y sólo se cotiza una leve probabilidad para el último trimestre. No obstante, no hay unanimidad, ya que algunos, como IXIS, Lehman Brothers, RBS o UBS esperan que 2008 acabe con un tipo de interés del 3,5% y otros, como Bayerische LB, del 4,5%. Dentro de 12 meses, veremos quién acierta.

https://www.lahaine.org/est_espanol.php/2008_comienza_con_una_subida_de_las_hipo_9