



Las hipotecas se abaratarán hasta un 20% con la bajada récord del euríbor

El ahorro medio en las cuotas a pagar será de casi 1.000 euros al año

LLUÍS PELLICER
Barcelona

En tiempos de recesión, recortes sociales y salariales y subida de paro, las buenas noticias escasean. Pero los ciudadanos que estén a punto de revisar su hipoteca al menos se verán algo aliviados con la bajada del euríbor. La bajada de los tipos de interés y, según los analistas, la perspectiva de que el Banco Central Europeo vuelva a rebajarlos, han llevado a este índice que condiciona las hipotecas de los europeos a su nivel más bajo desde que empezara a cotizar en 1999. Por primera vez desde entonces, esta semana la tasa diaria del euríbor se ha situado por debajo del 1%. Con los datos disponibles, cabe calcular que el índice mensual cerrará julio en el 1,062% (a falta de que los datos de las últimas dos sesiones confirmen la última milésima), lo cual supone que las hipotecas con una duración más larga se beneficiarán de una rebaja de hasta el 20,5%.

El euríbor, que es el tipo de interés al que se prestan dinero los bancos entre sí, encadena ya nueve meses de bajada. El descenso más acusado, no obstante, se ha dado el último mes al pasar del 1,219% al 1,062% después de que el BCE decidiera rebajar los tipos de interés del 1% al 0,75%. Lo que suceda con ese indicador repercute en los ciudadanos que pagan una hipoteca, en especial los que compraron antes de que empezara la crisis. Y los que vayan a revisar su préstamo ahora podrán respirar. La cuota hipotecaria mensual para un crédito medio de 150.000 euros referenciado a euríbor y un diferencial de 0,5 puntos con una duración de 25 años dejará de pagar unos 82,5 euros al mes. Es decir, se ahorrarán 990 euros al año.

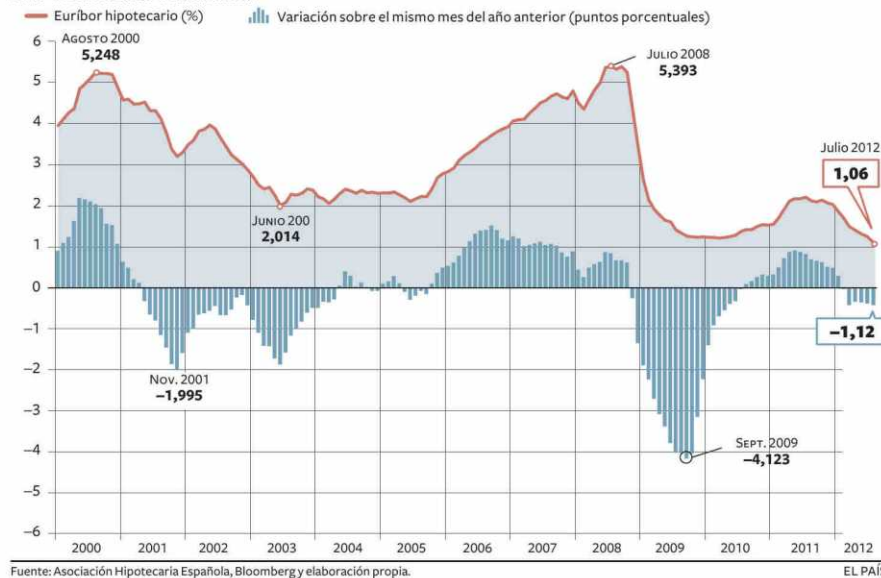
Los ciudadanos que más se beneficiarán de la bajada del in-

Evolución del euríbor hipotecario

■ CUOTAS MENSUALES Calculadas para una hipoteca de 150.000 euros y un diferencial de 1 punto.



TIPO DE INTERÉS Y VARIACIÓN



Fuente: Asociación Hipotecaria Española, Bloomberg y elaboración propia.

El interés al que se prestan los bancos entre sí lleva nueve meses de descenso

Los más beneficiados serán los créditos a plazos más largos

dice serán los que contrataron hipotecas largas. Si el préstamo tiene una vida de 30 años, para el préstamo medio la cuota descenderá el 13,9%; si es a 40 años, el 17,4%, y para quienes firmaron préstamos a 50 años, el 20,5%.

A quienes más beneficiará el descenso, pues, será a quienes contrataron su crédito antes de que el sector inmobiliario empezara a derrumbarse, puesto que en esa época se hicieron con hipotecas a las que se aplicaban

diferenciales más bajos, de entre el 0,40 y el 0,75.

No ocurre lo mismo con quienes hayan contratado sus préstamos en los últimos años o quienes vayan a hacerlo ahora, puesto que los analistas consideran que los diferenciales que se aplican en los contratos, mucho más elevados, se comen esa bajada del euríbor.

Aun así, el catedrático de Economía Aplicada de la Universidad Pompeu Fabra, José García-Montalvo, asegura que

en los dos últimos meses se está observando una contención e incluso una disminución de esa prima sobre el euríbor. Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), el tipo medio de interés al que se concedían las hipotecas en el mes de mayo era del 4,32%, lo cual suponía un descenso respecto al mes anterior.

A quienes compren ahora una casa les quedará el consuelo de que los precios de los pisos siguen descendiendo, incluso a un ritmo más rápido, y que son ya el 23,6% más baratos que en 2008, y que si compran antes de que termine el año podrán beneficiarse todavía de un IVA del 4% y de la desgravación fiscal. Tampoco gozarán de la bajada quienes en su día firmaron un contrato que contemplaba una cláusula suelo, que dejaba sin efecto la bajada

El índice cerrará julio en el 1,06% y los expertos creen que bajará del 1%

Los precios de los pisos caen y son el 23,6% más baratos que en 2008

del euríbor a partir de un nivel estipulado.

García-Montalvo da por hecho que el euríbor mensual se situará por debajo del 1% y señala que esa circunstancia permitirá que aumente la renta disponible de las familias que cargan con una hipoteca a cuotas. Sin embargo, esa ganancia puede verse mermada por el aumento del desempleo.

El socio de Analistas Financieros Internacionales (AFI) David Cano aseguró por su parte que el descenso registrado se debe sobre todo "al recorte de los tipos de interés y a la expectativa de que van a bajar más", hasta el 0,5%. Cano auguró que el índice seguirá relajándose en los "próximos seis o nueve meses", aunque, en su opinión, las cotas mínimas en las que se hallan los tipos de interés también agotan considerablemente la caída del euríbor.