



Durante los años del boom inmobiliario la banca concedió hipotecas con diferenciales del 0,15% y del 0,3% sobre el Euribor.

F. MORENO

Los bancos españoles intentan blindarse frente a la caída que está sufriendo el Euribor a doce meses, el tipo de interés al que están referenciadas la mayoría de las hipotecas españolas. Por primera vez en la historia está en negativo, y lo peor para las entidades es que sigue evolucionando a la baja. Si mantiene esta tendencia y cierra el mes por debajo de cero, el Euribor restará, en

lugar de sumar al diferencial, en las hipotecas. Pero la banca ya está buscando nuevas estrategias para protegerse ante esta situación, modificando los contratos de las cuentas corrientes y las condiciones que aplican a las nuevas hipotecas para introducir una cláusula cero, que fija un nivel mínimo de tipo de interés que aplicará a sus clientes.

La banca se blindará ante los tipos negativos fijando un nivel mínimo en sus contratos y con mayores diferenciales en las hipotecas

De las cláusulas suelo a las cláusulas cero

■ Esmeralda Gayán

La situación actual "es inédita y era imprevisible". Con estas palabras se refería Santos González, presidente de la Asociación Hipotecaria Española (AHE), a la actual coyuntura que vive el sector financiero español, que se encuentra con que el tipo de interés al que están referenciadas la mayoría de las hipotecas españolas, por primera vez en la historia, ha entrado en terreno negativo.

El Banco de España ha confirmado que el índice ha cerrado febrero en el menos 0,008%. Tomando como referencia los últimos doce

meses, el índice registra un descenso de 0,263 puntos, según el supervisor, que extrae este indicador con los datos de las principales entidades de la zona del euro.

El Euribor negativo plantea dos problemáticas diferentes. Por una parte, para las hipotecas ya constituidas y por otra, para los nuevos contratos. Las que ya han sido firmadas están todavía lejos de tener interés cero o negativo. En este sentido, las entidades españolas no tienen mucho de qué temer por ahora, si bien un estudio de Tecnocasa señala que todavía quedan muchas hipotecas que se firmaron hace sie-

te u ocho años, con diferenciales del 0,15% y del 0,3% sobre el Euribor. "Con un índice negativo y un margen tan reducido, la posibilidad de que el tipo de interés final de la hipoteca sea negativo es muy real", señaló José García-Montalvo,

El Euribor negativo plantea dos problemas diferentes: para las hipotecas ya constituidas y para los nuevos contratos, que la banca ha empezado a cambiar

catedrático de Economía de la UPF, en la presentación de dicho estudio.

En estos momentos, este descenso del Euribor a terreno negativo sólo restará a los diferenciales que aplican las entidades financieras. Sin embargo, si el Banco Central Europeo (BCE) continúa su política monetaria expansiva y se mantiene la tendencia a la baja de los tipos, un Euribor negativo podría llegar a absorber todo el diferencial. En el caso de las hipotecas ya firmadas "no hay que plantear nada, y exijémoslo que se cumplan los contratos", ha dicho Rubén Sánchez, portavoz de Facua.

El problema llega con los nuevos contratos. La banca lo tiene claro. "Parece lógico que se acepte que los créditos tengan un suelo que sea cero. No sería lógico ni legal aceptar que por recibir dinero a crédito se pueda recibir una remuneración", ha señalado el presidente de la AHE. "Pagar a alguien por pedir prestado y cobrar por traer recursos es una contradicción", ha añadido José María Rodán. El presidente de la AEB, la patronal bancaria, ha alertado de que esta situación "no es sana, ni sostenible ni razonable", al tiempo que ha advertido de la presión que añadiría a los bancos para mejorar sus márgenes.

Así, expuso que "desde el punto de vista jurídico habrá que analizar cuando llegue ese momento" en que los tipos de las hipotecas sean negativos, ya que es algo que "no se puede solucionar de manera individual" y se tendrá que abordar desde el conjunto del sector. De ahí que las entidades estén ya estudiando cómo afrontar jurídicamente esta nueva situación de tipos negativos.

Cubrirse las espaldas

Algunos bancos han comenzado ya a cubrirse las espaldas ante los bajos tipos de interés y aplican diferenciales de alrededor de un punto porcentual sobre el Euribor a las nuevas hipotecas que se conceden a tipo variable, además de plantear períodos de revisión de más de un año, previendo que la situación actual de tipos bajos se corrija. Lejos quedan los diferenciales que se concedieron en los años del boom, cuando eran inferiores al 0,5%, y para clientes vinculados a la entidad llegaron al 0,15%.

No obstante, fuentes jurídicas señalan a este medio que la sentencia del Tribunal Supremo ha anulado las cláusulas por falta de transparencia, por lo que teóricamente, si están claramente explicadas en los contratos, serían válidas. El Supremo, en cambio, no asumió el argumento de las asociaciones de consumidores de que estas cláusulas reflejaban un desequilibrio entre las partes, porque cubrían el riesgo de tipos de interés asumido por el banco, pero no el de los hipotecados.

La situación, sin embargo, no está definida jurídicamente. Según Santos González, las entidades financieras ya están dispuestas a asumir que ante una bajada de tipos "el consumidor llegue a no pagar intereses", pero no a que el banco les devuelva dinero, una posición que intentarían defender ante los tribunales.

Por su parte, García-Montalvo también descarta que sea posible que el banco devuelva dinero a una familia hipotecada, pero considera que podría reducirse el capital hipotecado que se amortiza en cada recibo mensual. En todo caso, el catedrático ha avanzado que si se confirma esta situación se podría entrar en un nuevo período de conflictos judiciales y de interpretación de los contratos hipotecarios.

Parece que el tipo del Euribor continuará en tipos negativos diarios y también las consiguientes medias mensuales, que son las aplicables a las hipotecas. La generalización de este estado de cosas puede empezar a causar algunos problemas legales de difícil valoración en estos momentos, aunque a los tribunales se les presentará la difícil paleta de resolver sobre un asunto que no tiene precedentes: aplicar tipos negativos a los créditos.

Según los expertos, la posibilidad de que el Euribor gire al alza y empiece a ser positivo parece bastante lógica, una vez se interrumpen las actuales políticas monetarias expansivas de los bancos centrales, en particular del BCE, que es la que nos atañe. Pero, hoy por hoy, estas políticas monetarias expansivas, que tienen como finalidad estimular la actividad económica, van a seguir activas.

Endurecer el crédito y rebajar depósitos, la defensa de la banca

■ La banca ha emprendido varias estrategias para defenderse de los bajos tipos de interés actuales. En primer lugar, endureciendo los diferenciales de crédito, según algunas firmas consultadas. Además, Mirabaud Securities añade que el sector podría seguir rebajando la remuneración de los depósitos, llevándola hasta niveles negativos en el caso de las empresas. El analista de esta firma Fabio Mostacci destaca que "en el modelo de negocio de la banca española el

peso del margen de intereses en sus ingresos es elevado, lo que la hace especialmente vulnerable a los tipos bajos".

De ahí que apueste por la rebaja de la remuneración de los depósitos y por el endurecimiento de los diferenciales de créditos como mecanismos de defensa, aunque este experto se pregunta "hasta qué punto" las entidades pueden aplicar ambas medidas.

"Hay todavía margen para recortar el coste de los depósitos, pero solo hasta cierto punto", indica Mostacci, quien

subraya que las cuentas corrientes de las empresas "podrían llegar a tener remuneraciones negativas, dado que instrumentos de gestión de tesorería alternativos como las Letras del Tesoro también tendrían rendimientos muy negativos".

Por otra parte, fija el límite inferior del coste de los depósitos a la vista de particulares en un nivel cercano a cero, mientras que para los depósitos a plazo asume un suelo de 25-30 puntos.

Respecto al crédito, el experto opina que las entidades tendrían "algo

de margen" para endurecer los diferenciales de la nueva producción, ya que la rebaja del Euribor, en todo caso, llevaría a una caída del coste total de préstamos para los clientes". Y añade que "sería posible introducir un aumento de diferenciales sin perjudicar la demanda de crédito". A su juicio, la clave sería una buena gestión de activos y pasivos.

No obstante, la capacidad de defensa de cada entidad varía en función de su estructura de balance: mix y coste del stock de depósito o

mix de la cartera de crédito. En el primer caso, las entidades con coste más alto y peso más alto de depósitos a la vista estarían mejor posicionadas.

El libro hipotecario es el que menos rápidamente se puede repreciar, dada su elevada vida media.

Pese a todo, los expertos ven complicado estimar el impacto de los tipos de interés bajo año por año, aunque todos coinciden que al principio sería negativo dado que la caída de rendimiento del crédito y de la cartera de bonos "sería automática".