

Mercado hipotecario

IGNACIO VILLAR MOLINA /// SOCIO DE SECOT JAÉN. ECONOMISTA

La hipoteca se ha convertido para muchos españoles en una incómoda compañera que, en su habitual larga vida, exige un esfuerzo en forma de desembolso mensual puntual. Su cuantía concreta depende, obviamente, del montante del préstamo concertado que, de acuerdo con la opción elegida en el momento de su formalización, puede ser estable (tipo fijo y tramo fijo en la hipoteca mixta), o cambiante, (tipo variable o cuota variable de la hipoteca mixta) referido a un índice de referencia, más un diferencial acordado, para calcular la cuantía concreta de las amortizaciones mensuales correspondientes.

En la mayoría de los casos ese índice es el euríbor a un año, que representa el tipo de interés medio al que los bancos se prestan el dinero entre ellos en este plazo. Obviamente este indicador guarda especial dependencia con el tipo de interés que el Banco Central Europeo (BCE) fija en base a sus estrategias de política monetaria, aunque pueden darse ligeras diferencias provocadas por diversos factores que concurren en ese mercado y en las situaciones de liquidez que puedan tener los propios bancos en cada momento.

De esta forma, los últimos años, desde 2008 hasta la fecha, han sido claros exponentes de las fluctuaciones de los tipos de interés y de la relación que sus oscilaciones guardan con las coyunturas de la actividad económica. Así el tipo oficial del BCE en 2008, si situaba en el 3,75% y el Euríbor marcaba en aquél momento el 3,45%, ratios que fueron reduciéndose, en base a la contracción de la actividad económica, hasta llegar al 0% en 2016, tasa en la que han permanecido, guardando similar consonancia entre ambos, incluso con registros negativos que también se trasladaron al Euríbor, hasta Julio de 2022 cuando el BCE inició el rosario de subidas que han supuesto ocho incrementos hasta situarlos en el 4% actual lo que ha provocado que el tipo del Euríbor a un año esté ya marcando niveles una décimas por encima de este mismo registro.

En cualquier caso, si durante la etapa 2008-2016 los titulares de una hipoteca vieron cómo se reducía el desembolso mensual para atender las cuotas de sus préstamos, en los últimos meses, desde julio de 2022 las tornas han cambiado sustancialmente ya que cada revisión pactada en la escritura hipotecaria, seis meses o un año, genera una incremento sustancial de los pagos mensuales lo que, unido al encarecimiento de los precios de los alimentos, está poniendo a los hogares en aprietos para atender sus obligaciones de pago.



El temor a que este súbito cambio de escenario de los tipos y de los precios provocara un incremento de los impagos de estos préstamos en los bancos, y con el objeto de evitar a los titulares las inclemencias derivadas de esas situaciones, el gobierno aprobó una serie de medidas a las que podían acogerse los afectados para adecuar las cuotas a sus posibilidades, medidas a las que, de momento, sólo se han adherido 12.000 personas de un conjunto que podría afectar a más de un millón de hipotecas, aunque esa escasa apelación a estas facilidades puede significar que, hasta ahora, los hogares están priorizando el pago de sus deudas sobre otros gastos como confirma el ratio de morosidad de los préstamos hipotecarios que se situaba en mayo en el 2,71%.

Por otro lado, la evolución del mercado hipotecario no ha sido ajena a las diferentes coyunturas económicas que hemos tenido. Su actividad se ha reducido casi un 50% entre 2009 y abril de 2023, ya que en aquella fecha el saldo vivo de los préstamos hipotecarios de los hogares en vigor alcanzaba 1,07 billones de euros, mientras que en Abril último este saldo se limitaba a 506.381 millones. Diversos moti-

vos justifican este aparatoso descenso de la actividad hipotecaria bancaria. Por un lado, en el intervalo señalado, el porcentaje de españoles que son propietarios de una vivienda ha descendido más de diez puntos. De otra parte la movilidad laboral ha determinado que muchos trabajadores tengan que cambiar de población varias veces a lo largo de su vida laboral lo que provoca un desistimiento de compra en beneficio del alquiler e, igualmente, también tiene un impacto negativo en la apelación a la financiación hipotecaria. Otro factor decisivo es el retraso de la edad de emancipación de los jóvenes que, en los últimos años, ha sufrido un retraso importante quizás claramente limitados por la insuficiencia de recursos que merma la capacidad de endeudamiento y por el incremento del precio de la vivienda. A estos factores debemos unir la abrupta subida de los tipos de interés, con expectativas abiertas a futuras subidas si el rally inflacionario no remite.

Esta negativa evolución queda corroborada por el desplome acusado que en los últimos meses del número de hipotecas firmadas, que incluye un descenso del impor-

to medio, y de las canceladas. Así, según los últimos datos publicados por el INE (Instituto Nacional de Estadística) relativos al mes de Abril la caída del número de operaciones alcanza el 18,3%, y el importe medio descendió hasta los 136.945 euros, la cifra más baja desde Junio de 2021, 12.800 euros inferior a la media de los últimos seis meses. Así el saldo vivo de los préstamos hipotecarios al mes de abril se situó en 506.381 millones de euros, 12.748 millones menos que en Julio de 2022, contracción que, según todos los inicios, se extenderá a los próximos meses. No olvidemos que, según los datos publicados, una de cada cinco viviendas compradas es pagada en efectivo. En esta reducción del saldo vivo hipotecario también inciden de forma especial las cancelaciones, totales o parciales, del principal que se han acelerado desde el inicio de los incrementos de los tipos de interés. Me refiero a que muchas familias con ahorros acumulados, superiores a la deuda pendiente, durante el periodo de bajos tipos han utilizado sus excedentes para obtener rentabilidades superiores al costo de sus hipotecas, sin embargo, ante la rotunda subida de los tipos, han decidido amortizar total o parcialmente sus préstamos, estrategia que corroboran los datos publicados por el Consejo General del Notariado, ya que en el primer trimestre de este año se han producido liquidaciones de hipotecas por 44.171 millones de euros, (de los cuales 28.000 millones han salido de los ahorros acumulados), suma que se eleva hasta 147.465 millones referidos al total de 2022, un 7,91% superior a 2021.

“EL ACTUAL NIVEL DE LOS TIPOS DE INTERÉS PUEDE DISUADIR A PARA QUIENES ESTÉN PENSANDO EN COMPRAR UNA VIVIENDA”

Sin embargo estoy seguro que algunos lectores se estarán preguntando si es este un buen momento para solicitar una hipoteca. Resulta evidente que el actual nivel de los tipos de interés puede constituir un factor disuasorio para muchas personas que estén pensando en comprar una vivienda. Sin embargo, analistas y expertos invitan a considerar si la situación actual puede ser una oportunidad para obtener alguna ventaja comparada. En primer lugar, tras asegurarse de que sus posibilidades actuales y futuras de pago son rotundas, deberían ponderar las expectativas de revalorización futura del inmueble referidas muy concretamente al mercado local dónde se va a efectuar la transacción, y, por otro lado, será necesario buscar la hipoteca más competitiva tanto en plazo como en el tipo de interés, y, en este aspecto, en mi opinión, habría que optar por una hipoteca mixta cuyo tipo de interés en el primer tramo de la misma se sitúe a un interés fijo del 2%/2,50%, y un variable, para el segundo tramo de euríbor más 0,50%/1%.