

Inversión

En portada

Cómo elegir hipoteca con el euríbor en descenso

Las hipotecas mixtas presentan ahora las condiciones más atractivas, con tipos en la parte fija por debajo del 3% y diferenciales similares a los préstamos que son solo a tipo variable ► La competencia a tipo fijo se acentuará en el momento en que se abarate el precio del dinero

NURIA SALOBRAL
MADRID

Este año se presenta más propicio que el anterior para quien quiera hipotecarse. El pico de las subidas de los tipos de interés –y del euríbor, que tanto ha encarecido las cuotas hipotecarias– ha quedado atrás y lo que se avecina son descensos en el precio del dinero. El euríbor a un año, la gran referencia a la que se vincula el coste de las hipotecas a interés variable, ya está anticipando esa caída y en enero quedó en el 3,609%, en su tercer retroceso mensual consecutivo. El alivio llegará para los que ya estén pagando una hipoteca a interés variable y el coste del crédito comenzará a ser algo más barato para quien tenga que pedir dinero al banco para comprar una casa.

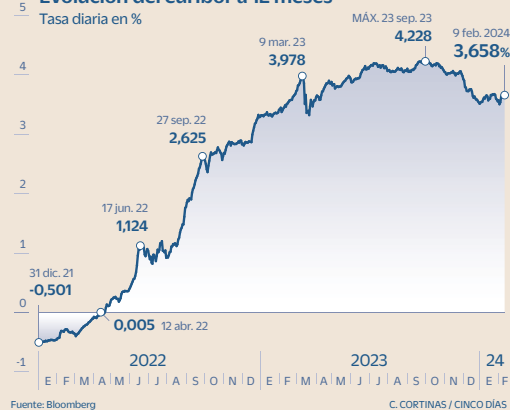
Ante la perspectiva de un euríbor en descenso, el cliente se enfrentará al dilema de tener que elegir entre una hipoteca a tipo fijo –con la que tendrá la seguridad de que siempre pagará la misma cuota mensual–, a tipo variable –en la que la cuota os-

cilará en función del euríbor– o una hipoteca mixta, que combina una parte inicial a tipo fijo, de entre 3 a 10 años, y el resto a interés variable. Y es en esta modalidad donde la banca ofrece ahora las mejores condiciones.

Las mixtas han resurgido en los últimos meses como fórmula con la que hacer más llevadera la subida de tipos. El tipo fijo de los primeros años permite conocer con seguridad qué cantidad se pagará cada mes, con independencia de los vaivenes del mercado y de los tipos. Y para cuando se active la parte variable, los tipos de interés ya habrán descendido desde los niveles actuales y serán, previsiblemente, bastante más bajos. Además, en el momento actual, en las hipotecas mixtas se estaría dando el mejor de los mundos: una parte fija a un interés inferior a las hipotecas únicamente a tipo fijo y una parte variable con diferenciales en línea o incluso más bajos que los de las hipotecas habituales a interés variable.

Lo corrobora César Betanco, analista del comparador de hipotecas Hipoo: “La oferta más atractiva en el momento actual es la hipoteca mixta, donde se pueden

Evolución del euríbor a 12 meses



encontrar tipos para la parte fija por debajo del 3% y diferenciales para la parte variable, de entre 0,45 y 0,8 puntos, similares a las hipotecas variables puras”. En este tipo de hipotecas mixtas es clave que el tipo fijo inicial sea al menos inferior al euríbor, ahora en el 3,6%, algo que va a ser más difícil en la oferta de préstamos a tipo fijo puro y duro. Después

de todo, el mercado está descontando que el precio del dinero descienda desde el 4% actual para la facilidad de depósito al 2,75% a final de este año. Una caída rotunda que restaría atractivo a contratar tipos fijos a largo plazo, a menos que sean muy competitivos, y hace más oportunas las hipotecas mixtas con una parte a tipo fijo más corto.

En Ibercaja reconocen que la hipoteca mixta, en especial la que tiene un tipo fijo en los primeros diez años, ha acaparado el 80% de las nuevas contrataciones en el mes de diciembre. En ING, su responsable de hipotecas, Alberto Gómez, también señala que “la mixta es la que más se vende en este momento”.

La entidad aragonesa cuenta con una hipoteca a 25 años con un tipo fijo del 2,7% los primeros diez años y euríbor más 1,1 puntos el resto del tiempo para clientes vinculados. Es decir, aquellos que cuenten con nómina y recibos habituales domiciliados, tarjeta de crédito, seguro de hogar y vida y aportaciones periódicas a un fondo de inversión. En ING, para un ejemplo de hipoteca mixta por importe de 150.000 euros a 25 años, la parte fija de los primeros cinco años es del 2,9% y después, euríbor más 0,79. Si el plazo del tipo fijo es de 10 años, el interés sube ligeramente al 3,15% y en la parte posterior a tipo variable, a euríbor más 0,79. En Unicaja, con un nivel de vinculación similar, el tipo nominal en los primeros diez años de su hipoteca mixta es del 3% y a continuación, euríbor más 0,65.

