

# La contratación de hipotecas a fijo se frena por los bajos tipos y la nueva ley

La normativa exige compensación para la banca por la amortización anticipada de estos créditos

El BCE mantiene políticas expansivas con previsión de reforzarlas por el coronavirus

Eva Díaz MADRID.

El vertiginoso ascenso del euríbor previo y durante el primer año de la crisis económica de 2008 dejó la lección aprendida entre los ciudadanos que, en los últimos años, desde la recuperación de la economía en 2015, han apostado por la contratación de las hipotecas a tipo fijo para evitar sobresaltos en la cuota mensual. De hecho, hace cuatro años las hipotecas a tipo fijo solo representaban el 4,5% del total de los préstamos inmobiliarios de la banca española y ahora esta cuota se ha multiplicado por tres y ya supone el 16%.

Sin embargo, esta tendencia al alza ha echado el freno en los últimos meses de 2019. La Asociación Hipotecaria Española (AHE) señala que “se ha podido apreciar un menor crecimiento en las contrataciones a tipo de interés fijo” motivado por la entrada en vigor en junio de la nueva ley hipotecaria y también por las políticas monetarias del Banco Central Europeo (BCE), que mantiene a la baja los tipos de interés y sin esperanza de subida en el horizonte. Mucho menos ahora, con el impacto económico que va a suponer a nivel mundial la pandemia del coronavirus.

La nueva ley hipotecaria, al igual que la normativa anterior, mantiene una comisión por riesgo de interés en el caso de hipotecas a fijo. Es decir, cuando el cliente con estos créditos quiere amortizar su hipoteca (bien adelantar cuotas o terminar de pagar el préstamo al completo antes de tiempo), la entidad le impone una comisión, con el objetivo de resarcir a la banca por los ingresos en intereses esperados para que no le suponga una pérdida de capital. No obstante, la compensación no puede ser mayor que la pérdida que pudiera obtener la entidad. Lo que sí hace la nueva ley es limitar las comisiones que los bancos pueden exigir a los clientes ante la amortización anticipada de la hipoteca.

## Comisiones limitadas

De este modo, si el consumidor amortiza el préstamo durante los primeros diez años de vida, la entidad le aplicará una comisión máxima del 2% del capital restante que queda sin pagar. A partir del undécimo año, la comisión máxima que se aplica es del 1,5% del capital restante que queda por desembolsar.



ISTOCK

## Crece el importe medio financiado

El importe medio financiado por la banca a lo largo del año pasado para la compra de una vivienda se situó en 138.000 euros, según los datos de la AHE. Esta cifra supone un 11,5% que el importe medio financiado un año antes, que fue de 123.700 euros. El incremento viene motivado por la subida del precio de la vivienda de los tipos de interés. En 2008, año en el que el euríbor alcanzó máximos, los clientes pagaban al mes por su préstamo una media de 952,2 euros. A junio de 2019, último mes con datos, pagaban una media de 526 euros.

Este punto de la nueva ley choca con el objetivo de la normativa que trata de incentivar las hipotecas a tipo fijo con, entre otras medidas, facilitando la conversión de los préstamos variables a fijo. Lejos de esta meta, la norma ha desincentivado la contratación de este tipo de préstamos, según refleja el último informe de AHE que analiza la cartera hipotecaria española a cierre de 2019 con datos de las doce principales entidades del país que aglutinan más del 90% de los préstamos inmobiliarios comercializados en España.

Aún así, pese al frenazo de la contratación de hipotecas a tipo fijo en los últimos meses, cabe destacar que la mayoría de los clientes prefiere este tipo de préstamos, frente a los que tienen tasas variables. De hecho, según datos del Banco de España, el 66% de los nuevos créditos para la compra de una vivienda que se firmaron en los últimos meses del ejercicio pasado fueron a tipo fijo.

Por otro lado, el prolongado escenario de tipos bajos también ha repercutido en el descenso de este segmento de préstamos. El euríbor lleva desde 2013 en terreno cerca-

## El 34% de los nuevos préstamos para comprar vivienda se hace a tasas variables

no al 0% y se mantiene en negativo desde febrero de 2019. Este escenario hace plantearse a los consumidores la posibilidad de que la hipoteca sea más beneficiosa, especialmente cuando el BCE ha decidido no subir los tipos en el último año con el objetivo de incentivar la economía ante la recesión que se denotaban en Europa en la segunda mitad del año pasado a consecuencia del *Brexit* y la guerra comercial entre EEUU y China. A pesar de que el organismo apuntó a un recesión menos mala de lo esperada a finales de 2019 como consecuencia del pacto alcanzado entre Reino Unido y la Unión Europea para la desconexión británica y el fin de las tensiones entre el país asiático y norteamericano, el supervisor decidió en enero dejar los tipos como estaban, sin subidas, pero tam-

bién sin bajadas. No obstante, tanto la presidenta del BCE, Christine Lagarde, como el vicepresidente, el español Luis de Guindos, aseguraron en varias ocasiones que había margen para seguir bajándolos. Unas palabras que cobran ahora más fuerza tras el descomunal impacto económico a nivel global que dejará la epidemia del coronavirus.

## Competencia en el sector

Las entidades españolas aceleraron a lo largo del año pasado la guerra hipotecaria en el segmento a tipo fijo. Varios bancos ya comercializan estos préstamos con intereses por debajo del 2% TAE. De hecho, en los últimos meses de 2019, varias entidades realizaron consecutivas bajadas de precios.

La alta competencia que ha llevado a precios tan bajos, no solo en España sino también en el resto de países de la eurozona, fue motivo de *regañina* por parte del BCE. De hecho, Andrea Enria, presidente del Mecanismo Único de Supervisión, organismo integrado en el BCE, aprovechó su visita a España el pasado mes de octubre para advertir de que los bajos precios de las hipotecas a fijo no eran rentables.