

El Rincón de los dineros:

## ¿Tan importante es el tipo de interés?

Javier  
Fernández-Pacheco  
Mazarro

[www.jfernandezpacheco.es](http://www.jfernandezpacheco.es)



Para todo aquel que tenga una hipoteca a tipo variable, no es importante sino importantísimo pues de su evolución va a depender la cuota mensual que se pagará por la hipoteca. Fin del artículo.

No, en realidad la cosa no acaba aquí. Resulta que el tipo de interés es importante por muchas otras cosas. Tanto o incluso más que la revalorización de la propia hipoteca, y eso ya es mucho decir para el que la sufre.

Llevamos unos días en los que no se para de hablar de Janet Yellen y la subida de un cuarto de punto en Estados Unidos. ¡Un cuarto de punto! Para que os hagáis una idea, la cuota de una hipoteca de 100.000€ a 20 años subirá unos 11 € después de la medida. ¿Es suficiente para abrir todos los telediaros?

Cómo el mes pasado veíamos los efectos, muchas veces contrarios, que tiene cualquier cambio en economía, me ha parecido interesante hacer un repaso de las cosas que se ven afectadas en la economía de un país por una subida de tipos de interés en ese mismo país. No es un listado exhaustivo aunque sí bastante completo. Y para empezar hemos visto el efecto sobre nuestras hipotecas.

Pero lo que busca Yellen no es que nos suba la hipoteca, sino la ralentización de la economía americana. Qué visto así, a botepronto, parece bastante curioso. ¿Por qué iba a querer la Reserva Federal Americana ralentizar su economía? Si todos estamos bastante de acuerdo en que cuanto más crezca la economía muchísimo mejor. ¿No?

Pues no. Resulta que, si ese crecimiento es desmesurado y descontrolado, puede aparecer una vieja amiga de la que ya hemos hablado en este medio con anterioridad. La inflación.

Y esa puede acarrear problemas muy graves –de los que hablaremos otro día– si se desboca.

Esa ralentización de la economía se produce a través de varios mecanismos. El primero es que baja el consumo porque en parte se hace a crédito y el crédito ahora es más caro y cuando algo es más caro, baja su demanda. También baja porque ahora te pagan más por tu ahorro y si antes decías, “pa” lo que me dan en el banco, me lo gasto, pues igual ahora no te lo gastas todo.

También bajan las exportaciones porque al subir el tipo de interés se aprecia tu moneda y te será más difícil vender en el extranjero porque eres más caro. La moneda se aprecia porque de repente es más interesante abrir un depósito en un banco de tu país por los mayores tipos de interés. Eso aumenta la demanda de tu moneda, que se aprecia respecto al resto.

Además, la economía también se ralentiza porque se reducen las inversiones de las empresas. Cualquier empresa realiza un análisis previo para saber la rentabilidad esperada antes de acometer una inversión y será complicado que acometan proyectos con una rentabilidad inferior a la que pueden obtener por dejar el dinero en el banco. Obviamente no todos los proyectos se paran, pero se quedarán por el camino muchos de los que iban “justitos” de rentabilidad.

La bajada de demanda, la reducción en el número de proyectos, en definitiva, la ralentización de la economía, trae como consecuencia un aumento del paro.

Otro efecto colateral es la presión a la baja sobre los precios de los inmuebles (solares, pisos, casas, parkings, etc.) debido a factores como el retorno de la inversión o el precio de las hipotecas.

El retorno de la inversión es qué si voy a comprar algo para alquilarlo, ahora le pediré más rentabilidad –igual que hacía la empresa con sus inversiones– porque si no, igual deo el dinero en el banco. Esa rentabilidad adicional la podría conseguir pidiendo un alquiler más alto –complicado en un entorno de ralentización de la economía y subida del paro– o comprando más barato.

Respecto a las hipotecas, cuándo los tipos de interés son más altos, las cuotas de las hipotecas suben. El comprador verá el piso más caro porque sus cuotas son mayores y eso hace que me sea más difícil venderlo al mismo precio. Lo que me presionará los precios a la baja.

Así que, teniendo en cuenta que la Sra. Yellen es una persona “mu leída y mu estudiá”, esto de la inflación ha de ser malísimo de solemnidad “pa” que se decida a subir los tipos de interés aun sabiendo que tendrá estos efectos perversos. El próximo día veremos por qué la inflación es tan mala.