



Economía

El Rincón de los dineros:

Volvemos a las andadas

Me desayunaba hace pocos días con la noticia de que uno de los grandes bancos del país se lanzaba de nuevo a la concesión de hipotecas que financien el 100% del importe de la vivienda. Y a mí por poco si se me cae la tostada dentro del café con leche. Más que nada porque ese tipo de productos contribuyeron en gran medida a la explosión de la crisis inmobiliaria de hace diez años.

Al cabo de unos días cayó en mis manos un artículo, éste de un conocido economista, que hablaba de la idoneidad de estas hipotecas pues limitan la cantidad de dinero que tenemos que disponer antes de plantearnos la compra de la vivienda, ya que pasamos de necesitar disponer previamente un 33% a necesitar un 13%. Ambos porcentajes aproximados.

En opinión de ese economista, conceder el 100% del valor es problemático cuando se hace al final del ciclo – cuando las viviendas ya no subirán más de precio–, pero no lo es tanto cuando se hace al principio del ciclo y aún hay margen de subida en los precios. Volveremos sobre este tema, pero veamos antes en qué consiste la diferencia entre unas hipotecas y otras.

El piso

Imaginemos a Anastasio, un chavalote mileurista de Manzanares, que está valorando la opción de comprarse un piso.

Anastasio, que tiene un amigo contable, sabe que una hipoteca de 60.000 € al 1,5% de interés anual y a 25 años le sale por 239,96 €. Y con sus mil euros al mes, calcula que puede permitirse tranquilamente pagar una hipoteca de unos 300€ (un 30% de su sueldo). Así que miel sobre hojuelas. Se lanza a buscar un piso de unos 60.000€ “pa ir sobrao”.

Va a uno de esos portales de internet y busca un piso de entre 60 m² y 100 m² que es un tamaño más que suficiente tanto para una persona sola, como para vivir en pareja e incluso tener algún hijo. Y ello por el precio mágico

de 60.000 €. En el momento de escribir estas líneas hay cinco pisos de esas características publicados en unos de esos portales en Manzanares.

La hipoteca

Pero Anastasio no se ha acordado de hacienda, ni del señor notario, ni del señor registrador. Y cuando va a comprar, resulta que el piso le cuesta más de lo que él pensaba. Si al precio del piso le añadimos el IVA –o ITP en su caso–, los gastos de notaría, los de tasación y los de registro, el coste total de la compra se nos va aproximadamente –y dependiendo de cada comunidad autónoma– a unos 67.800 €.

La cuenta la vieja

Concepto	80,00 %	100,00 %
a Precio de compraventa		60.000 €
b IVA (o ITP) + Notaría + Registro		7.800 €
c Total (a + b)		67.800 €
d - Hipoteca	48.000 €	60.000 €
e Entrada Necesaria (c - d)	19.800 €	7.800 €

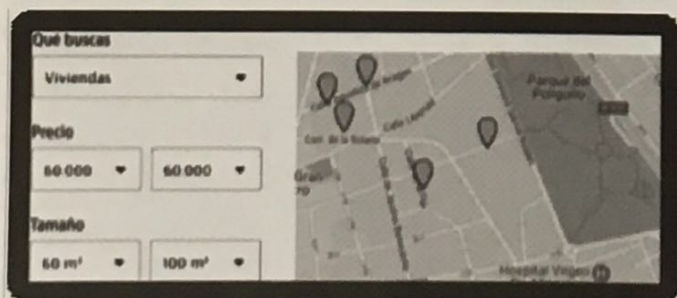
Fuente: Elaboración propia

Pero oye, no pasa nada. Que “pa eso iba sobrao” cuando hizo los cálculos. Pide una hipoteca mayor –ya que puede pagarla– y todos tan contentos. Al fin y al cabo, se trata de pasar de una cuota de 239,96 € a una de 271,16 €. Totalmente asumible con sus ingresos.

Pero al ir al banco, Anastasio descubre horrorizado que le dan solo 48.000 €, el 80% del precio (60.000 €) y tendrá que poner el 19.800 € de su bolsillo.

Si por el contrario consiguiera que le dieran el 100%, tan solo tendría que desembolsar 7.800 € de inicio para comprarse el piso.

Estos cálculos los he llevado a cabo mediante el sistema de cálculos complejos y ultimísima generación de



Años para conseguir...

... una entrada de:		Ahorrando
19.800 €	7.800 €	(al mes)
16,50	6,50	100 €
8,25	3,25	200 €
5,50	2,17	300 €
4,71	1,86	350 €

Fuente: Elaboración propia

nominado 'La cuenta la vieja', cuyo resumen está en el cuadro adjunto.

La pregunta ahora es: ¿Cuánto tiempo tardará el amigo Anastasio en reunir el dinero que necesita para poder comprarse le piso? Pues como podemos ver en la segunda tabla adjunta, depende de cuanto dinero pueda ahorrar Anastasio cada mes.

Pero vamos, que si la capacidad de ahorrar para este menester es de 300 €, pues tardará poco más de dos años si le dan el 100% de la hipoteca, pero necesitará cinco años y medio si solo le dan el 80%. Así que, como no tenga ahorros previos, "pa" cuando tenga "pa" la entrada, se "l'han quitao" las ganas de comprarse el piso.

Como vemos, las ventajas de una hipoteca al 100% son enormes para quien quiere acceder a la primera vivienda. ¿Pero cuales son los riesgos asociados?

El riesgo de hipotecarse al 100%

Cuando compramos una vivienda con una hipoteca, estamos entrando en un producto financiero de alto ries-

go. Uno de esos productos en los que podemos llegar a perder más dinero del que hemos invertido.

Lo que pasa es que es algo tan común y cercano que no nos paramos a pensar los riesgos asociados. Y nos parece que es algo casi libre de riesgo. Un poco como nos pasa cuando conducimos un coche, que es tan habitual que a veces puede parecer que no existe riesgo.

Resulta que las hipotecas no se hacen sobre las viviendas, sino que son préstamos personales con garantía hipotecaria. Esto, que puede parecer un detalle sin importancia, pues resulta que la tiene. Y mucha. Porque nosotros pedimos un préstamo y debemos un dinero. Y ese dinero lo debemos nosotros, no el piso. Si más adelante no podemos pagar, se subastará el piso y el importe se aplicará a reducir el préstamo. Pero si se subasta por menos importe de lo que aún debemos, seguiremos debiendo la diferencia.

Por eso, cuanto menor sea la parte que financemos, menor será la posibilidad de perder dinero, y en consecuencia de que el precio de subasta sea insuficiente para cubrir el importe pendiente de la hipoteca.

Retomando el símil del coche, pedir el 100% de la hipoteca sería como conducir a 300 km/h por la carretera, mientras que solicitar el 80% sería como ir a 120 km/h.

¿Y por qué decía el economista del que hablaba yo al principio que estas hipotecas son solo problemáticas a final de ciclo? Pues porque si contratas una hipoteca al 100% sobre el precio de un piso, pero luego el precio del piso sube, pues es como si la hubieras contratado por un porcentaje menor.

Pero lo cierto es que si ese economista famoso o yo mismo supiéramos a ciencia cierta el momento del ciclo en que estamos, ni el estaría escribiendo artículos, ni yo habría 'madrugao' esta mañana.

Electricidad e iluminación



- * Automatización de Naves Industriales.
- * Instalaciones y Reparaciones en viviendas.
- * Estudios de ahorro energético para iluminación LED.
- * Bombeos solares.

Teléfonos de Atención al Cliente

926 975 033 - 926 975 034

correo electrónico

ele2cb@gmail.com

REYES ESTRADA
Móvil: 658 817 079

JOSÉ M. GALIANA
Móvil: 658 814 547

Polígono Industrial 2ª Fase, c/. XI, Parcela 120 - 13200 MANZANARES