

Los precios de las hipotecas

La Ley Hipotecaria no ha provocado la subida de tipos de interés que muchos analistas pronosticaban.

Enrique Utrera, Madrid

Los pronósticos están para romperlos y la evolución de los precios en el mercado hipotecario no es una excepción. Quienes vaticinaron una subida significativa de los tipos de interés de los préstamos para la compra de una vivienda tras la entrada en vigor de la Ley Hipotecaria el pasado mes de junio han errado el tiro.

Lejos de endurecer las condiciones, las entidades financieras no han dejado de rebajar los precios. Aunque con las nuevas reglas del juego tienen que asumir todos los gastos de constitución de las hipotecas excepto los de tasación, los bancos han optado por mejorar sus ofertas.

Las cifras oficiales correspondientes al mes de noviembre no dejan demasiado lugar a las dudas. Por primera vez en la historia, el tipo de interés medio de las hipotecas ha roto a la baja el listón del 2,5%, hasta el 2,47% exactamente.

El precio de las hipotecas variables se situaba en el 2,15% y el de las fijas en el 3,01%. Precios muy competitivos que siguen reduciéndose en el arranque de un ejercicio 2020 en el que la banca está obligada a tensar la cuerda para mantener vivo un negocio clave para su cuenta de resultados.

El escenario a dos años vista es muy exigente para el sector financiero en un entorno marcado por la desaceleración económica y las dudas de los potenciales compradores de vivienda.

Los analistas de Bankinter han realizado una importante rebaja a sus previsiones de evolución de la cartera hipotecaria de la banca española hasta 2021. En su informe de estrategia de inversión para el primer trimestre de este año, la entidad estima en su escenario central que la cartera acumulada del sector caerá un 1,40% al cierre de 2019, frente al 1% previsto tres meses antes y el 0% de su informe anterior.

Nuevo escenario

Por lo tanto, Bankinter anticipa un nuevo retraso en vuelta a la normalidad de la producción. Los descensos fueron del 3%, el 2,4% y el 1,2% en 2016, 2017 y 2018 respectivamente. El año que viene, el retroceso sería del 1,3% respecto al 0,3% anterior, que se ampliaría al 1,50% en el escenario pesimista y que, en el mejor de los casos, alcanzaría el 1,2%.

Para 2021 el banco prevé que la caída continuará hasta el 1,20% en el escenario central, el 1,40% en el pesimista y el 1% en el optimista.

La estimación para dentro de dos años es la más relevante, porque en su anterior informe publicado en septiembre Bankinter estimaba que en 2021 llegaría el punto de inflexión y el número de nuevas hipotecas superaría el de las que se amortizan.

Por lo tanto, la banca está obligada

El tipo medio de los préstamos marca mínimos históricos en el nivel del 2,47%

La banca ha absorbido el aumento de costes provocado por la nueva Ley Hipotecaria

Las mejores ofertas en todas las modalidades están en el universo de las entidades 'online'

a seguir estresando sus márgenes en un entorno complejo. La estrategia de abaratar precios ha funcionado hasta el punto de que el sector ha conseguido superar el golpe a la actividad provocado por la aprobación de la Ley Hipotecaria y cerrará 2019 en tablas en términos de volumen de hipotecas firmadas.

Pero los expertos creen que no podrá bajar la guardia. "El sector hipotecario ha conseguido superar el bache de la entrada en vigor de la nueva ley y ha logrado volver al volumen de préstamos anterior a ese momento. Aun así, durante los próximos meses asistiremos a cierta ralentización en el ritmo de crecimiento hipotecario, aunque probablemente los incrementos sean más elevados que los que registren las estadísticas de compraventas de vivienda", asegura Fernando Encinar, jefe de estudios de Idealista.

Encinar cree que "gran parte del parón que se registra en el mercado se debe a la paralización de inversiones, que generalmente no necesitan financiación, mientras que los compradores particulares con necesidades hipotecarias no se han retirado del mismo y siguen beneficiándose de unos tipos extraordinariamente bajos, debido a la enorme competencia que aún existe entre entidades".



¿Dónde están las mejores ofertas de un mercado hipercompetitivo? Las entidades que operan online son con bastante diferencia las que mejores condiciones ofrecen. My Investor, el neobanco de la entidad andorrana Andbank, ING, Evo Banco, Coic y Openbank cuentan con ofertas muy atractivas en todas las modalidades.

La gran ventaja de estas entidades es que sus costes de estructura son mucho menores, lo que se traduce

en precios de las hipotecas más bajos. MyInvestor cuenta con la mejor oferta del mercado, tanto a tipo fijo como a tipo variable (ver cuadro adjunto), tanto con máxima vinculación como sin ella, pero limita el porcentaje de financiación de la vivienda al 75% y exige unos ingresos mensuales de 4.000 euros.

A tipo mixto, los mejores precios corresponden a Evo Banco. La entidad, perteneciente a Bankinter, tam-

bién cuenta con el mejor tipo fijo en el plazo de 30 años, donde ha roto la barrera del 2%.

Traje a medida

En estas entidades online, la constante es la ausencia de comisiones y que no hay exigencias de vinculación más allá de la nómina.

Además sus ofertas son muy flexibles. Es decir, se adaptan cada vez más al perfil de sus clientes. MyInvestor y Openbank protagonizan los dos casos más significativos. El primero ofrece una rebaja de hasta 20 puntos básicos en la hipoteca según los productos asociados que elijan los clientes. Pero con el matiz de que los fondos, planes y seguros se pueden cancelar en cualquier momento durante la vida de la hipoteca.

Por su parte, el banco directo de Santander prima a quienes tienen más dinero ahorrado y pueden permitirse solicitar sólo el 50% del valor de la vivienda. Aplica un diferencial sobre el euribor del 0,79%, que sube hasta el 0,89% si se financia el 70% y hasta el 0,99% si es el 80%. En todos los casos se paga un tipo fijo inicial del 1,99% el primer año. A tipo fijo se repite el mismo esquema. Hay que

Cómo conseguir el mejor préstamo del mercado

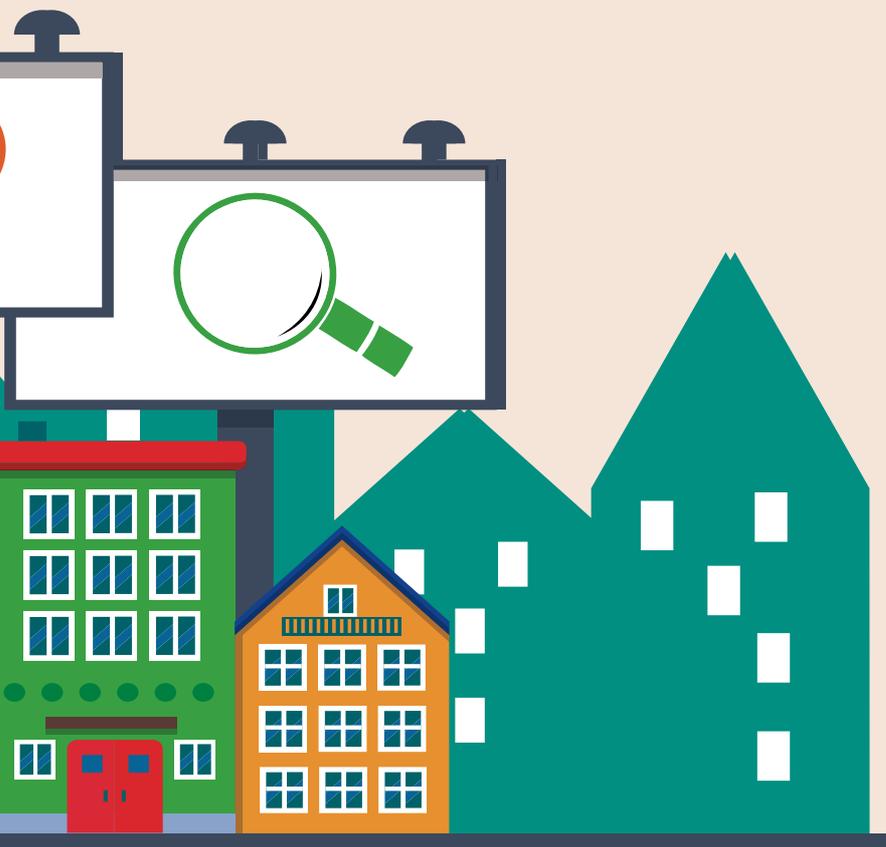
Un nuevo jugador ha aparecido con fuerza inusitada en el mercado hipotecario. Se trata de las *hipotech*, especialistas en analizar y seleccionar para sus clientes los mejores préstamos del mercado. Son mucho más que un buscador, ya que obtienen de los propios bancos ofertas personalizadas según el perfil de sus clientes. Además, no suponen coste alguno para quien contrata la hipoteca, ya que estos especialistas cobran de las comisiones que cargan a las propias entidades financieras. Por lo tanto, hay una auténtica revolución en marcha que cambia las reglas del juego tradicionales a la hora de buscar la mejor hipoteca, porque ya no hace falta desfilarse por las oficinas

bancarias. Firms como Hipoo, iAhorro, Trioteca, Idealista, Hellooteca, Finteca o Prohipotecas realizan auténticos viajes a medida. Estas firmas están ofreciendo servicios cada vez más sofisticados. Hipoo ha lanzado un *marketplace* hipotecario que permite configurar los préstamos a la medida de las necesidades de sus clientes. El objetivo último es facilitar la comparación de hipotecas, un proceso que se complica cuando existen estructuras de vinculación distintas de las que depende el precio final. El *marketplace* permite hacer pruebas con las distintas vinculaciones y valorar sobre casos reales el impacto sobre el TIN, la TAE, la cuota o los intereses.

seguirán bajo mínimos en 2020

La banca mantiene un competencia feroz en todas las modalidades en el arranque del nuevo año.

Distribuido para HELLOTECA * Este artículo no puede distribuirse sin el consentimiento expreso del dueño de los derechos de autor.



La hipoteca variable, más atractiva ahora

La mejor hipoteca siempre es la que más se adapta a las necesidades del comprador de una casa. Son muchas variables las que determinan la elección, empezando por el perfil más o menos conservador de cada cual. Quienes den prioridad a dormir tranquilo sin depender de los vaivenes del euribor deberán decantarse por la hipoteca fija. Pero quienes opten por el préstamo variable se encuentran ante un escenario muy favorable. A los precios muy atractivos que ofrecen los bancos más agresivos del mercado se suman las expectativas. Los expertos dan por hecho que el euribor se mantendrá en negativo durante todo 2020 y quizá también durante todo 2021. Y están de acuerdo en que el proceso de recuperación del principal indicador para fijar el precio de las hipotecas en España será muy gradual a medio plazo. Y si el escenario cambia radicalmente, se puede cambiar de modalidad con mucha más facilidad que antes gracias a la Ley Hipotecaria.

LOS MEJORES PRÉSTAMOS A TIPO FIJO

Plazo (en años)	Tipo TAE* (%)	Comisión apertura
-----------------	---------------	-------------------

MyInvestor**		
15	1,49	0
20	1,79	0
25	1,88	0
30	-	-

Coinc		
15	1,87	0
20	1,95	0
25	1,99	0
30	2,03	0

Targobank		
15	2,02	0
20	2,11	0
25	2,20	0
30	2,35	0

Bankia		
15	2,20	0
20	2,40	0
25	2,50	0
30	2,31	0

Bankinter		
15	2,37	500 euros
20	2,42	500 euros
25	2,44	500 euros
30	2,47	500 euros

BBVA		
15	2,70	0
20	2,90	0
25	3,03	0
30	3,17	0

Openbank		
15	3,04	0
20	3,14	0
25	3,19	0
30	3,24	0

Liberbank		
15	3,30	0
20	3,31	0
25	3,55	0
30	3,60	0

Evo Banco		
15	-	0
20	-	0
25	-	0
30	1,91	0

* Los precios no incluyen los descuentos por bonificación.
** Calculado sobre un 70 del valor de tasación.
Fuente: Elaboración propia

LOS MEJORES PRÉSTAMOS A TIPO VARIABLE

Entidad	Primer año (%)	Diferencial (%)	Ingresos mínimos (euros)
MyInvestor	1,79	E+0,69 *	4.000
Evo Banco	E+0,99	E+0,89**	-
Liberbank	1,99	E+0,89	2.000
Kutxabank	1,45	E+0,89	2.000
Openbank	1,99	E+0,99	1.800
BBVA	1,99	E+0,99	-
ING	1,99	E+0,99	No
Pibank	1,95	E+1,10	No

* Hasta un máximo del 75% de financiación, con máxima vinculación.
** Desde el segundo al quinto año. Luego baja hasta un mínimo del 0,69%.
Fuente: Elaboración propia

tener en cuenta además que Openbank asume los gastos de tasación del préstamo, los únicos que la nueva Ley Hipotecaria indica que debe hacerse cargo el comprador.

Evo Banco también cuenta con una estructura que, en la modalidad con bonificaciones, va reduciendo el tipo de interés a medida que pasan los años hasta un 0,69% TIN final.

Pero también hay precios atractivo entre las entidades tradicionales.

Las hipotecas son cada vez más flexibles para adaptarse a las necesidades del cliente

LOS MEJORES PRÉSTAMOS MIXTOS

Entidad	Tipo fijo inicial	Tramo variable	Comisión apertura
Evo Banco	10 años al 1,49%	Euribor+0,99%	0%
	20 años al 1,75%	Euribor+0,99%	0%
Ibercaja	10 años al 1,50%	Euribor+0,99%	0%
	20 años al 1,80%	Euribor+0,99%	0%
ING	10 años al 1,49%	Euribor+0,99%	0%
Bankinter	10 años al 1,60%	Euribor+0,99%	500 euros
	15 años al 1,75%	Euribor+0,99%	500 euros
	20 años al 1,80%	Euribor+0,99%	500 euros
Openbank	10 años al 1,65%	Euribor+0,99%	0%

Fuente: Elaboración propia

Liberbank, Kutxabank, BBVA, Bankinter, Ibercaja o Bankia cuentan con ofertas sensiblemente más baratas que la media. Todo indica que, al menos durante todo 2020, los compradores de vivienda van a seguir disfrutando de los tipos de interés de las hipotecas más bajos de la historia.

A la política monetaria del Banco Central Europeo (BCE), que mantendrá los tipos de interés de la zona euro en negativo durante muchos

trimestres, todavía se suman las necesidades comerciales de la banca. Las entidades seguirán compitiendo para al menos mantener sus actuales cuotas de mercado en hipotecas.

Un negocio muy atractivo para el sector porque permite vincular a los clientes durante muchos años, lo que eleva exponencialmente las posibilidades de vender otros productos. Por lo tanto, la guerra hipotecaria vivirá un nuevo capítulo en 2020.