

El euríbor, listo para salir de terreno negativo y encarecer las hipotecas

E. Sanz • original

El indicador cayó en febrero de 2016 por debajo del 0% por primera vez en su historia, donde ha permanecido anclado desde entonces

En 2019, el [euríbor](#) saldrá por fin de terreno negativo. El indicador cayó en febrero de 2016 por debajo del 0% por primera vez en su historia, donde ha permanecido anclado desde entonces. El índice sirve de referencia a la mayoría de [hipotecas](#) que se firman en España y ha **despedido el año con una importante remontada que podría llevarle a terreno positivo** durante el segundo trimestre del año, tal y como anticipa Bankinter en sus previsiones.

El euríbor ha cerrado diciembre en el -0,128%, por encima del -0,19% de hace un año, lo que inevitablemente se traducirá en una subida de la cuota de las hipotecas para aquellos que deban revisar su préstamo con el cierre del último mes del año. El pasado mes de septiembre y, [por primera vez en cuatro años, se encarecieron las hipotecas de cientos de hipotecados](#). Si bien, la subida fue prácticamente residual.

Para que nos hagamos una idea de la abrupta caída del indicador, **hace ya más de una década marcaba máximos históricos**. En julio de 2008, el euríbor cerraba en el 5,393%, porcentaje que contrasta significativamente con los niveles actuales.

Los hipotecados que revisen en las próximas semanas también verán cómo sube la cuota de sus hipotecas. La buena noticia es que los incrementos serán prácticamente inapreciables para los bolsillos. Por ejemplo, para un préstamo de 200.000 euros, a un euríbor + 2% y a 25 años, el **incremento será de apenas 5 euros al mes**, 60 euros al año.

El indicador, que arrancó 2018 prácticamente [estancado en mínimos anuales](#), había intensificado su recuperación en los últimos meses. Sin embargo, tras la reunión del Banco Central Europeo (BCE) en noviembre, volvió a estancarse ante el debilitamiento de la economía en Europa y ante la posibilidad de que la subida de los **tipos de interés volviera a retrasarse**. Ha sido en la recta final del año cuando ha retomado con fuerza la recuperación a raíz de la última reunión del BCE en la que anunciaba el fin de su programa de recompra de bonos.

Precisamente fue la política ultraexpansiva de [Mario Draghi, aliado de miles de hipotecados](#), la que empujó al euríbor a terreno negativo por primera vez en su historia y han sido sus sucesivas decisiones en política monetaria las que lo ha mantenido en niveles históricamente bajos de los que se ha ido alejando poco a poco en los últimos meses.

De hecho, los días en rojo del indicador están muy cerca del final. **Bankinter, por**

ejemplo, espera que se sitúe en el 0% en el segundo trimestre de 2019 para subir levemente al 0,05% durante el tercer trimestre y despedir el año entre el 0,10% y 0,20%. Ése sería su escenario central, lo que significaría volver a niveles de principios de 2015.

No obstante, en un escenario pesimista, el indicador podría seguir en terreno negativo durante todo el próximo año, mientras que en el escenario más optimista, los analistas de la entidad lo situarían incluso en el 0,3%, si bien, permanecerá en niveles inferiores a 0,50% hasta finales de 2020.

"Los tipos de interés en 2019 parece que seguirán bajo cero, si bien hay predicciones que lo sitúan por encima del 0% a finales de año. Este ligero crecimiento marca una nueva tendencia en los tipos de interés, que **afectará de forma directa a las hipotecas a tipo variable**, que verán incrementar ligeramente las cuotas mensuales que se pagan por ellas, y de forma indirecta a las nuevas hipotecas a tipo fijo, que considero han tocado suelo en 2018", apunta Pau A. Monserrat, economista y profesor asociado de Economía Financiera en la Universidad de las Islas Baleares (UIB) e impulsor de [Enfintech](#).

La recuperación del euríbor provocará, no sólo un mayor desembolso económico para los hipotecados, sino que, según los expertos, pondrá fin al **'boom' de las hipotecas a tipo fijo** por las que ha apostado fuertemente la banca durante los dos últimos años. En la actualidad representan el **40% de los nuevos préstamos** que se firman en España cuando, hasta 2015, su presencia en el mercado hipotecario y su contratación eran prácticamente testimoniales. Para que nos hagamos una idea, hace una década, apenas suponían 3 de cada cien hipotecas.

El boom por este tipo de productos coincidió con la entrada del [euríbor en terreno negativo](#), lo que obligó a la banca a apostar por el tipo fijo para garantizarse unos ingresos mínimos por préstamo y alimentar sus márgenes. En los últimos meses, ante la recuperación del índice, su contratación permanece estancada y Monserrat augura que dejaremos atrás "el año de las **hipotecas a tipo fijo más bajas de la historia hipotecaria**, si bien se seguirán ofreciendo tipos fijos mientras el euríbor no repunte de forma más intensa".

"Sobre tipos de interés, siempre es difícil hacer una previsión de su evolución pero, sobre lo que ya se sabe, 2019 será un año de relativa tranquilidad, con subidas muy moderadas **como las que se vienen registrando desde finales del verano**, hasta finales del ejercicio, en que se prevé que el BCE eleve los tipos, que dejarán el euríbor en positivo, pero aún en una cota baja, en el entorno del 0,5%", añade Luis Javaloyes, consejero delegado de Agencia Negociadora.

A nivel hipotecario, también durante 2019 **la banca pondrá sobre la mesa** cuáles serán las condiciones de su oferta hipotecaria una vez aprobado el real decreto que las obliga a **asumir el famoso impuesto AJD** y la futura ley de crédito inmobiliario que, entre otros aspectos, elevará los meses de impago que se requieren para ejecutar un

contrato de hipoteca -paso previo a un posible desahucio-, rebajará los intereses de demora —del triple del interés legal inicial al interés remuneratorio más tres puntos porcentuales— y las comisiones por amortización anticipada o determinará un menor coste para un hipotecado que quiera pasar de tipo variable a tipo fijo, o viceversa.

Quien tenga visto un inmueble que no demore la contratación de una hipoteca, porque, tanto a tipo variable como fijo, serán más baratas hoy

"Es probable que en un principio asistamos a un **repunte de precios** que vendrá fundamentalmente de las **comisiones de apertura**. Sin embargo, las ofertas comerciales en cuanto a diferenciales seguirán siendo cada vez más atractivas. Así, la tentación de subir precios muy probablemente se verá disipada por la **enorme competencia** entre las entidades por la captación de nuevas hipotecas, sobre todo en la medida en que el sector inmobiliario continúe su tendencia alcista", opina Javaloyes.

Por lo pronto, según datos de Credimarket, durante 2018 se han producido **más encarecimientos que rebajas en las hipotecas** y, de entre las subidas, éstas se han concentrado sobre todo en hipotecas fijas y mixtas. En concreto, de los 84 cambios registrados en las condiciones de las **hipotecas**, casi la mitad, 40, fueron subidas de precio y afectaron sobre todo a hipotecas fijas y mixtas (22 y 11 incrementos, respectivamente). Por su parte, en las hipotecas variables, solo siete vieron incrementar sus precios durante 2018. Según este portal, los encarecimientos oscilaron entre los 0,20 y lo 0,50 puntos porcentuales.

De cara a lo que puede suceder en 2019, Javaloyes asegura que "si tuviera que dar un consejo, no dudaría en recomendar a quien tenga visto un inmueble que **no demore la contratación de una hipoteca** porque, tanto a tipo variable como fijo, serán más baratas hoy que dentro de un mes. De hecho, muy pronto pasará la oportunidad de contratar una hipoteca a tipo fijo en el entorno del 2%. Así que, dentro de la oferta, recomiendo sin duda buscar una hipoteca a tipo fijo. Lo que sin alguna duda crecerá será la solicitud de hipotecas con fin distinto al de la adquisición de vivienda, como las reunificaciones de préstamos, en línea con lo que se ha visto a lo largo de 2018, debido al intenso incremento en el crédito al consumo en los últimos años".

Para Monserrat, 2019 será un año marcado por la incertidumbre para el mercado hipotecario. "En primer lugar, por la aplicación práctica de la esperada aprobación de la **ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario** que, si bien pretende aumentar la seguridad jurídica en la esfera hipotecaria, introduce novedades que pueden generar problemas en su aplicación práctica, como el papel de asesores hipotecarios que se endosa a los notarios. Si ya se suponía debían informar adecuadamente a los consumidores de las obligaciones que asumían antes de la norma y, me atrevo a afirmarlo, en general no lo hicieron demasiado bien. **¿Por qué se supone que ahora serán unos asesores hipotecarios independientes y diligentes?**", se pregunta este experto.

Este experto recuerda, además, un nuevo frente judicial al que deberá enfrentarse la

banca durante los próximos meses: el IRPH. Hay que recordar que el [Tribunal de Justicia de la Unión Europea \(TJUE\)](#) tiene sobre la mesa tres cuestiones prejudiciales sobre las que deberá pronunciarse durante el primer trimestre del año. "Las entidades financieras tienen sobre sus cabezas una espada de Damocles colgada llamada IRPH. En mi opinión profesional, lo más probable es que el TJUE acabe tumbando un referencial que no cumple con los requisitos mínimos estadísticos para formar parte del catálogo de tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario".

Y añade, "la persona física que solicite una hipoteca en 2019 tendrá **sus derechos bastante más protegidos a nivel jurídico** que en años precedentes, eso sin duda alguna. Lo que no tengo tan claro es que estos derechos sobre el papel se acaben plasmando en un día a día hipotecario en el que sigue imperando el papel del comercial bancario al del verdadero asesor. Como resumen, 2019 no va a ser un mal año para contratar una hipoteca, pero ni serán más fáciles de conseguir -sin ahorros, una misión casi imposible- ni serán más baratas -difícilmente veremos tipos variables por debajo del euríbor + 0,90% o del 3% nominal fijo", concluye Monserrat.