

☰ Menú

Cotizalia

Vivienda

COMPRAR CASA, REUNIFICAR DEUDAS...

Cómo y cuándo sacar partido a la inflación con una hipoteca

En un contexto de tipos de interés aún en mínimos históricos, también se puede sacar partido a la inflación en gastos de gran importe como la hipoteca



Cómo y cuándo sacar partido a la inflación con una hipoteca.
(Foto: iStock)

Por **E. Sanz**

05/04/2022 - 16:07 Actualizado: 05/04/2022 - 16:09



La **inflación en España está fuera de control**. Durante el mes de marzo, **escaló hasta el 9,8%, su nivel más alto desde 1985** debido al **'shock' energético** provocado por la guerra que ha disparado los precios de la electricidad y de los combustibles, siendo el dato de marzo especialmente negativo y uno de los peores de la historia.

Los consumidores han comenzado a ajustar sus compras por la inflación **tirando de ahorros o buscando descuentos** y marcas baratas en los supermercados. En el día a día, en la cesta de la compra, en las pequeñas compras de cada día. Tal es así, que **el consumo de las familias españolas se ha desinflado** a la mitad en 2022 a causa de la inflación.

Sin embargo, en un contexto de **tipos de interés aún en mínimos históricos**, también se puede sacar partido a la inflación en gastos de mucho mayor importe que la compra de la leche.

Se puede sacar provecho de la inflación a través de una hipoteca, fundamentalmente a tipo fijo

Agencia Negociadora ha identificado varios supuestos en que se puede sacar provecho de la inflación a través de una hipoteca, fundamentalmente a tipo fijo. Un producto que, **con la remontada del euríbor del mes de marzo**, ha comenzado a encarecerse.

"La ventaja con una hipoteca a tipo de variable se irá diluyendo con el tiempo, al ir acercándose el tipo real a la tasa inflación. Estar endeudado con inflación alta favorece al deudor y perjudica al banco, que, en España, no tiene ningún efecto corrector para repercutirlo", explica Luis Javaloyes, CEO de Agencia Negociadora.

"Por tanto, es **rentable pedir un préstamo y mejor aún hacerlo a tipo fijo**, ya que lo normal es que con una inflación tan elevada, los bancos centrales suban tipos antes o después. En un contexto como el actual, con la inflación al 7,4%, la más alta en 33 años, tiene mucha lógica financiera poder **hipotecarse a largo plazo con tipos fijos en mínimos históricos**", añade Javaloyes.

En su opinión, desde el punto de vista hipotecario, son cinco los casos en los que se puede aprovechar a favor de uno mismo tasas de inflación elevadas a través de una hipoteca:

1.- Comprar como inversión

En momentos de **crisis e incertidumbre y en un entorno de tipos de interés históricamente bajos**, el ladrillo actúa como activo refugio. Ni la bolsa, ni los bonos, ni otro tipo de activos ofrecen actualmente las rentabilidades que ofrece, por ejemplo, la vivienda. Tampoco es buena idea tener el dinero parado en el banco.

"Tener el dinero en cuentas a la vista es la garantía de que **se lo coma la inflación**", asegura Javaloyes quien también considera que en un panorama como el actual, "los **fondos más prudentes tampoco garantizan una buena rentabilidad**, mientras que los más arriesgados son muy **sensibles a la volatilidad de la situación geopolítica**, por ejemplo, como podemos ver ahora".

En este sentido, este experto considera que "hipotecarse para adquirir una **vivienda con el fin de invertir** tiene un doble beneficio. Por un lado, **evitar la pérdida de poder adquisitivo del dinero por la inflación** y, por otro, la **rentabilidad obtenida por la inversión, vía alquiler** que a su vez se actualizará anualmente con el IPC".

El IPC se dispara por la guerra

Variación interanual de los precios, en porcentaje

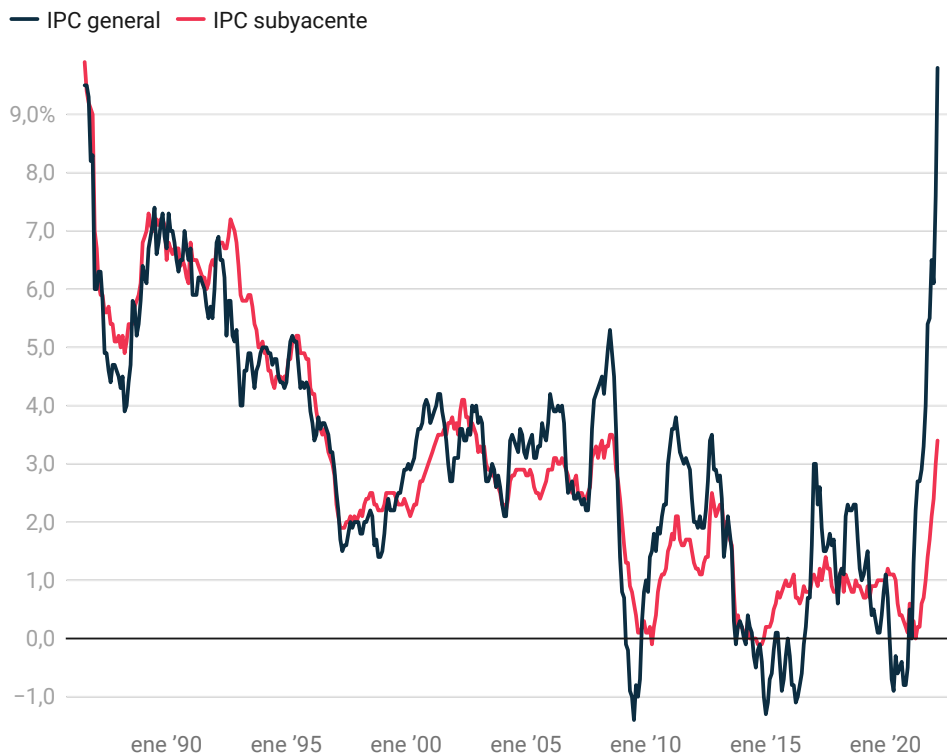


Gráfico: El Confidencial • Fuente: INE • [Descargar los datos](#) • Creado con [Datawrapper](#)

2.- Agrupación de créditos

Con una inflación tan alta como ahora, los **intereses reales que se pagan por las hipotecas** (interés nominal menos inflación) son negativos. "La inflación devora el poder adquisitivo de las familias, pero **favorece la deuda hipotecaria**, más barata. Por eso muchas familias se plantean hacer una reunificación de deudas a través de una hipoteca. Se trata de un medio perfecto para recuperar capacidad de compra, por el efecto en sí de alivio propio de la operación y además por aprovechar la posibilidad de hipotecarse a tipos reales negativos", según el CEO de esta compañía.

Según sus datos, durante el primer trimestre de 2022, **las solicitudes de reunificaciones de deuda han aumentado aproximadamente un 8%**, con un importe medio en torno a los de 100.000 euros.

3.- Si estaba la compra, adelante

En momentos de incertidumbre o crisis, el consumo se retrae y puede llevar a muchos potenciales compradores de vivienda a **esperar un momento mejor para comprar** casa, ya sea por el miedo a afrontar una operación que requiere un desembolso tan elevado de dinero, o bien porque se espera **una bajada en el precio de la vivienda**.

Sea como fuere, los expertos aseguran que una inflación tal elevada como la actual, cerca del 10%, **no tendría por qué afectar a la compra de una vivienda**, ya que aseguran que lo importante para el comprador es si las cuentas le salen o no para pagar la deuda al banco.

Además, estos mismos expertos aseguran que **el empleo sigue siendo estable**, sin previsión a una posible recesión o la destrucción de empleos. Aunque **la creación de puestos de trabajo se frenó en marzo por culpa de la guerra en Ucrania**, el número de afiliados superó ligeramente las 140.000 personas, el mejor dato de toda la serie histórica, mientras que el número de desempleados registrados en las oficinas del Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE) cayó en 2.921 personas, hasta los 3,1 millones, la menor cifra registrada desde marzo de 2008.

En el último mes, **la banca ha dado un giro, no radical**, pero sí significativo respecto a la oferta hipotecaria. Han comenzado a encarecer los productos a tipo fijo y a bajar los diferenciales del variable en previsión de un escenario de subida de tipo antes de lo previsto debido a la **espectacular remontada del euríbor** durante el último mes. Y son muchos los expertos que anticipan que las entidades financieras van a comenzar a restringir las hipotecas a tipo fijo, dando por sentado el fin de las hipotecas a tipo fijo más baratas de la historia.

4.- Comprar una segunda vivienda

"Por el mismo motivo que en el punto anterior, comprar una segunda residencia es una buena opción para cubrirse contra la inflación. Incluso puede plantearse esa operación para, en un futuro, contar con ella **como vivienda principal**, bien sea porque las condiciones de teletrabajo lo permitan, o bien como primera residencia de cara a la jubilación; rentabilizando, de paso, una buena cantidad por la venta de la actual primera residencia", apunta el CEO de Agencia Negociadora.

Foto: (Foto: iStock)

Hipotecas más caras: el tipo fijo se encarece y el variable se enfrent...

E. Sanz Ó. Giménez

En España sigue existiendo una **enorme falta de vivienda en alquiler y una gran demanda**. Sin embargo, no todo vale. Es decir, si el destino de esa segunda residencia es el alquiler - tradicional o turístico- es fundamental hacer bien los números tanto a la hora de comprar como de alquilar, porque de ello dependerá la rentabilidad de la operación.

5.- Cambiar alquiler por compra

Por último, y como ya venía sucediendo en los últimos años ante el boom de los precios de los alquileres, **muchos inquilinos han dado el paso a la compra**.

"Si ya de por sí los alquileres están muy caros, sigue siendo más baja la cuota de la hipoteca que el importe de la renta de un alquiler. Pero es que, además, como inquilino se sufre muy directamente la inflación por la indexación de IPC al precio del arrendamiento, mientras que si se pasa a ser propietario ese efecto se elimina. Al **beneficio anti-inflación directo por el hecho de estar hipotecado a tipo fijo** hay que sumarle el beneficio futuro de la revalorización de la vivienda", añade Javaloyes.

No obstante, el salto de inquilino a hipotecado no es tan sencillo, ya que, aunque en algunas operaciones, con clientes muy solventes, algunas entidades están dispuestas a conceder por encima del 80% de financiación, lo habitual es que el futuro comprador tenga, al menos, **un 30% del precio final de la vivienda ahorrado**. Un dinero del que no disponen buena parte de los inquilinos en España.