

LAS NOVEDADES QUE AGITARÁN EL MERCADO HIPOTECARIO EN 2018

En 2017, el mercado hipotecario vivió en un estado calma generalizada solo interrumpida por las sentencias que han declarado abusivas algunas de las cláusulas que [muchos bancos incorporaron a sus hipotecas](#). Sin embargo, según el comparador financiero [HelpMyCash](#), **2018 será mucho más agitado**, ya que se aprobará una nueva regulación, el euríbor empezará a subir por primera vez en mucho tiempo y la banca podría recibir nuevos varapalos judiciales.

Llega una nueva regulación

La novedad más destacada es la entrada en vigor de la nueva Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario durante la primera mitad del año, **una exigencia de la Unión Europea que se cumplirá con muchos meses de retraso** (tendría que haberse promulgado antes de marzo de 2016). **La normativa incorpora medidas de mayor protección al consumidor y abarata algunos costes de las hipotecas.**

Por ejemplo, la nueva regulación **establece una visita doble al notario para recibir asesoramiento gratuito sobre la hipoteca** o la prohibición de incorporar cláusulas declaradas abusivas por los tribunales. También amplía los plazos para poder ejecutar la hipoteca tras un impago reiterado, **abarata la cancelación anticipada e incentiva la conversión de una hipoteca variable al tipo fijo.**

De este modo, **se espera que el volumen de hipotecas fijas aumente tras la entrada en vigor de la ley.** Algunos analistas consideran que la banca encarecerá el interés de sus préstamos hipotecarios al tener que asumir más costes. Otros, como la Asociación Hipotecaria Española (AHE), indican que es pronto para hacer predicciones y que **la competencia entre bancos podría evitar una subida de tipos.**

¿El principio del fin del euríbor en negativo?

Otro suceso que puede afectar al precio de las hipotecas es el posible incremento del euríbor, **el índice de referencia que lleva casi dos años en negativo** (-0,19 % en diciembre de 2017). En ese sentido, **Bankinter pronostica que podría empezar a subir ligeramente durante este curso** y que en 2019 podría situarse entre un mínimo del 0 % y un máximo del 0,4 %.

Si se produjera este aumento, **el tipo de interés de las hipotecas variables referenciadas al euríbor a 12 meses subiría**, por lo que las cuotas mensuales serían más caras tras la correspondiente revisión. **Los bancos podrían aprovechar esta circunstancia para encarecer**

sus hipotecas fijas, cuyo interés oscila entre el 2 % y el 3 % actualmente. Es por eso que muchos economistas, incluido el ministro español Luis de Guindos, recomiendan contratar uno de estos préstamos antes de que las entidades decidan incrementar los tipos fijos.

Los gastos de la hipoteca, en el aire

Finalmente, **queda por ver qué sucederá con el reparto de los gastos de constitución de la hipoteca, tema que el Tribunal Supremo tiene sobre la mesa y que, en principio, resolverá este año**. Por ahora, los juzgados obligan a la banca a devolver lo que sus clientes pagaron en concepto de aranceles notariales y registrales, pero no se ponen de acuerdo en si el abono del impuesto sobre actos jurídicos documentados (IAJD) corresponde al prestatario o a la entidad.

Si el alto tribunal fallara a favor de los consumidores, los bancos estarían obligados a devolver muchísimo dinero. Se podría repetir entonces la situación que se dio a finales de 2016 con las cláusulas suelo, cuando el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) estableció la retroactividad total de la devolución de lo cobrado de más. Recordemos que el pago del IAJD supone prácticamente el 80 % de lo que se tiene que abonar en concepto de gastos de constitución.

Este año, además, **la banca tendrá que enfrentarse a las denuncias de los titulares de hipotecas multdivisa**, ya que estos productos se declararon abusivos en 2017 en los casos en los que la entidad no explicó sus riesgos al cliente. Pero no todo son malas noticias para la banca: el año pasado **el Supremo también sentenció que referenciar una hipoteca al IRPH (un índice considerado caro y manipulable) no es una práctica abusiva**. Por tanto, se libraría de devolver lo cobrado de más a los afectados, aunque habrá que ver si la decisión del alto tribunal se recurre al TJUE.

Más información:
Comunicació - Nina Garcia
nina.garcia@habitaclia.com
937 903 833
Síguenos: [Facebook](#), [Twitter](#) i [G+](#)

Acerca de habitaclia:

Desde 2017, [habitaclia](#) forma parte de Schibsted Spain, la compañía de anuncios clasificados y de ofertas de empleo más grande y diversificada de España, que cuenta con los portales de referencia InfoJobs, fotocasa, milanuncios, coches.net, motos.net y vibbo.

En 2018, el equipo de habitaclia sigue trabajando para mejorar el proceso de búsqueda de vivienda para todas las personas y ofrecer herramientas más prácticas e intuitivas. Llevamos más de 15 años agrupando la oferta inmobiliaria en internet y acompañando a las personas a encontrar su casa.

El portal sigue aumentando su presencia en Catalunya, las Illes Balears, la Comunidad Valenciana, Murcia y Andorra. Actualmente, presenta una oferta de más de 360.000 anuncios procedentes de más de 5.000 empresas inmobiliarias.