

Septiembre de 2013

MENOS HIPOTECAS Y MÁS CARAS HASTA EL FINAL DE 2013

Si hubiera que resumir en pocas palabras el panorama hipotecario de 2013, la frase sería “**menos hipotecas y más caras**”. En el primer semestre del año se registraron importantes subidas de los diferenciales y en el segundo, nada apunta a que el mercado vaya a ofrecer más facilidades de financiación, con la excepción de los pisos de los bancos, según informa el portal financiero HelpMyCash.com a habitaclia.com.

La restricción del crédito se ha notado con el endurecimiento de los requisitos de concesión y en múltiples cambios que han terminado por encarecer notablemente el producto:

- **Diferenciales más altos.** A medida que la cotización del Euribor iba bajando, los diferenciales de las nuevas hipotecas han ido subiendo. Si a finales del año pasado el diferencial medio era de 1,5 %, ahora ronda el 2,5 %.
- **Plazos más cortos.** Si en 2012 aún era posible encontrar hipotecas a 40 años, ahora la ley restringe la devolución a 30 años, lo que aumenta el monto a pagar cada mes.
- **Más seguros obligatorios.** A los seguros de vida y hogar vinculados a la hipoteca, ahora suele sumarse el seguro por desempleo o protección de pagos, cuyo coste total se añade al monto del préstamo encareciendo los intereses generados.
- **Más hipotecas referenciadas a IRPH.** Desde que el Euribor cotiza tan bajo, alrededor del 0,50 %, los bancos han empezado a decantarse por el IRPH de entidades, por lo que algunas de las nuevas hipotecas están referenciadas a este índice que en la actualidad cotiza al 3,438 %.
- **Más pisos de bancos.** Algunas entidades presionan para que el cliente se decida por uno de los pisos de su cartera (procedentes en su mayoría de embargos), si quiere conseguir financiación. A pesar de que las hipotecas de estos pisos suelen ser muy ventajosas, el precio de los inmuebles es en general más caro y menos negociable.
- **Cláusulas suelo completamente legales.** A pesar de varias sentencias falladas en contra, en la nueva [Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario](#), publicada en julio de 2013, por el Banco de España queda muy claro que *“es el cliente quien debe prestar atención y valorar la diferencia existente entre el suelo y el techo, y la relación que estos guardan con el tipo de referencia seleccionado”*. Y también que son perfectamente legales siempre que se informe al cliente antes de la firma.
- **Dación en pago para todos, ignorada.** La Iniciativa Legislativa Popular por la dación en pago hipotecaria (casa por hipoteca) logró ser debatida en el Congreso tras reunir casi un millón y medio de firmas, el triple de lo necesario. Aun así, obtuvo el “no” rotundo del Gobierno, quien solo introdujo unas pocas enmiendas de ley que muchos tildaron de “cosméticas”.

Algunas buenas noticias

Este año, también ha habido alguna sorpresa positiva en materia de hipotecas:

- **Algunos bancos retiraron las cláusulas suelo** definitivamente de sus hipotecas por orden explícita del Tribunal Supremo ([ver lista](#)).
- La citada guía hipotecaria del BdE desveló que *“el Reglamento Notarial consagra el derecho de los particulares a la libre elección de notario”* y *“además de la elección del notario, el cliente, tiene derecho a examinar el borrador de escritura del préstamo hipotecario en el despacho del notario al menos durante los tres días hábiles anteriores a su otorgamiento; no obstante, también puede renunciar expresamente, ante el notario autorizante, al señalado plazo, siempre que el acto de otorgamiento de la escritura pública tenga lugar en la propia notaría”*.
- **Las hipotecas multidivisas podrán ser anuladas por “vicio de consentimiento”**. Una sentencia de un juzgado de primera instancia de Barcelona, de diciembre de 2012, abrió la puerta para que, en palabras de Iure Abogados: *“La mayoría de los clientes de hipotecas multidivisas podrán pedir la nulidad del contrato por vicio en el consentimiento, puesto que la jurisprudencia ha considerado que estos contratos debían estar dirigidos a profesionales en materia de finanzas”*.
- **El Tribunal Europeo declara ilegal el sistema español de desahucios** al considerar que la ley española que regula las ejecuciones hipotecarias o desahucios viola la normativa comunitaria de protección a los consumidores.
- **Menos intereses de demora**. Según la actual legislación, *“en los contratos hipotecarios suscritos a partir del 15 de mayo de 2013 los intereses de demora se limitan a tres veces el interés legal del dinero (el 4 % en 2013, luego el límite ese año sería el 12 %), devengándose únicamente sobre el principal pendiente de pago; esto es, los intereses no se capitalizan”*.

¿Qué nos deparará el segundo semestre de 2013?

Según el portal financiero [HelpMyCash.com](#), **todo apunta a que en los próximos meses la tendencia seguirá siendo la misma: hipotecas caras y difíciles de conseguir**.

La inestabilidad laboral (paro superior al 26 %) sigue al alza, los futuros compradores saben que los precios aún han de caer más y el final de 2013 se presenta sin incentivos de compra. **“La concesión de hipotecas lleva tres años consecutivos de caídas y nada parece apuntar a una remontada”**, afirma Olivia Feldman, cofundadora de HelpMyCash.

Además, los bancos siguen bajo el control de Bruselas, así que están obligados a ser muy cautelosos al valorar el perfil de los hipotecados. *“No pueden arriesgarse a aumentar su morosidad aún más, todos los ojos están puestos en sus ratings e informes de resultados anuales”*, continúa Feldman.

Por último, [el cambio del índice hipotecario IRPH, que afecta hasta un millón de clientes en toda España](#), se llevará a cabo en diciembre. *“Este es el gran reto del fin de 2013”*, apunta Feldman, que también espera avances en materia de dación en pago y cláusulas suelo, *“más allá de sentencias aisladas que solo arreglan la situación de quien ha podido invertir en los servicios de un abogado”*.

CALCULA GRATIS: ¿Cuánto pagarás por tu hipoteca, contando comisiones, gastos y seguros?

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

Acerca de habitaclia.com:

En 2013, habitaclia.com continúa siendo el portal de referencia en Catalunya, las Illes Balears y Andorra. Con una década de experiencia en el sector y ubicada en el centro de Mataró, habitaclia.com acerca a los usuarios la más amplia oferta inmobiliaria de Catalunya, facilitando el contacto entre los particulares que buscan y los anunciantes y proveedores inmobiliarios.

El objetivo de habitaclia.com es facilitar la búsqueda de vivienda a los usuarios y ayudar a los profesionales a dar a conocer las promociones, ofreciendo un espacio de interacción en el que pueden compartir información y experiencias de búsqueda con otros usuarios y proveedores, fomentando la participación activa en el mercado inmobiliario.

Actualmente, habitaclia.com acoge una oferta de más de 120.000 anuncios procedentes de 1.500 empresas inmobiliarias de Catalunya, las Illes Balears y Andorra.