

Santander encarece su hipoteca para defenderse del euríbor negativo

Banco Santander ha decidido modificar su política hipotecaria ante la caída del euríbor hasta tasas negativas. La entidad cambió el tipo de interés de su crédito de referencia para la adquisición de una vivienda a mediados de la semana pasada y colgó en la cartelera de productos uno a tipos fijos y otro con tasas mixtas.

La modificación implica un aumento del precio los dos primeros años en el préstamo variable, ya que el cliente pasará de pagar aproximadamente un 1,25%, al situarse el euríbor en torno al 0%, a un fijo del 1,75%. Si bien la entidad ofrece como gancho un euríbor más un 0,99% a partir del tercer ejercicio, lo que permite que a lo largo del periodo el coste sí baje, con el objetivo de captar clientes.

Los expertos esperan que los tipos de interés y, por tanto, el euríbor, permanezcan en niveles ultrabajos durante bastante tiempo. La patronal bancaria, por ejemplo, no espera que se normalice la situación del mercado hasta dentro de tres años.

El movimiento de Banco Santander se produce después de que algunas entidades ya hayan adoptado decisiones similares. Kutxabank ha elevado al 1,4% el tipo de su hipoteca el primer año, pero ha bajado el diferencial para el resto al 0,9%. Ibercaja también ha encarecido hasta el 2% en los doce primeros meses y ha mermado al 1,25% el diferencial sobre el euríbor a partir del segundo ejercicio.

Después del pasado verano, los principales banqueros advirtieron de que al sector no le quedaba margen suficiente para reducir los tipos de interés de los créditos y avanzaron que, a partir de ahora, se verían pequeñas subidas en los precios. Uno de los dirigentes que lanzó este mensaje fue, precisamente, el consejero delegado del Santander, José Antonio Álvarez, quien a finales de octubre señaló que "las dinámicas de caídas no pueden continuar".

El grupo cántabro, en su nueva hipoteca de referencia, ha incorporado un comisión de apertura del 0,5%, manteniendo las exigencias de volumen de ingresos mensuales, en al menos 2.000 euros, y de contratación de otros productos -pólizas de seguros, domiciliaciones, plan de pensiones y gasto con tarjetas, entre otros-. No obstante, con la 'cuenta 1,2,3', que bonifica al cliente por su vinculación, el esfuerzo mensual puede bajar en hasta 47 euros. Por ahora, tan sólo BBVA, Bankinter e ING mantienen en el mercado una hipoteca variable pura con los intereses atractivos, por debajo del euríbor más un 1,25%.

El Santander, con el objetivo también de defender sus márgenes y ampliar su oferta para captar clientes, ha completado el escaparate de hipotecas, con una a tipo mixto y otra a tipo fijo. En la actualidad, la venta de ambos productos está en auge ante la volatilidad de los mercados. La Asociación Hipotecaria indica en su último informe que el 10% de las contrataciones nuevas se realizan con tipos fijos, en al menos los cinco primeros ejercicios del préstamo, frente al 2% o 3% de ejercicios anteriores.

Desde principios de 2015 las entidades están potenciando la comercialización de préstamos a tasas fijas, de algo más del 2% para periodos intermedios (10 años) y de casi el 3% para plazos más largos. El Sabadell y Bankinter han sido dos de los bancos que más han impulsado la venta de estas hipotecas.

El sector, con esta política de precios, se garantiza un mayor margen que con un crédito a tasas variables, al menos, hasta que los tipos empiecen a repuntar de manera considerable.

Euríbor, por debajo de cero

Ayer el euríbor profundizó su descenso hasta un 0,008% negativo, con lo que la media mensual -que es el tipo de referencia que se aplica- se sitúa de manera provisional por debajo de cero por primera vez. Los bancos no esperan que esta situación les vaya a obligar a tener que pagar por las hipotecas contratadas en la época del boom. Entonces, los diferenciales llegaron hasta apenas un 0,17% sobre el euríbor. Aún así, ya analizan los términos jurídicos, por si dentro de unos meses la situación permite a los clientes solicitar una devolución por estos préstamos.

Fuente: <http://www.eleconomista.es/banca-finanzas/noticias/7353426/02/16/El-Santander-encarece-su-hipoteca-para-defenderse-del-euribor-negativo.html>