

- quedó en el 4,607 por ciento, mientras que se esperaba que cayera al 4,55 por ciento.

En cualquier caso, la cifra seguía siendo mucho mayor que la de 12 meses antes, cuando se encontraba en el 3,86 por ciento. ¿Qué consecuencias ha tenido este hecho? Pues que para la hipoteca media que estamos analizando, este año se ha situado en 1.017 euros, mientras que el año pasado estaba en los 923 euros, es decir un alza superior al 10 por ciento.

Diciembre, un repunte inesperado

La llegada del último mes del año no hacía prever que el Euríbor iba a volver a rozar máximos anuales, e incluso alcanzar niveles que no se veían desde el año 2001. A falta de cierre definitivo y de confirmación oficial de datos, el Euríbor se encuentra en el 4,8 por ciento, y por tanto, no es el mejor momento ni para revisar ni para constituir hipotecas.

En el caso de las revisiones, la subida relativa será mucho mayor para quienes revisen su hipoteca anualmente, que los que lo hagan cada semestre. Ello se debe a que el repunte del Euríbor ha sido mucho mayor, proporcionalmente hablando, durante los primeros meses de este año que en los últimos. De este modo, la hipoteca media establecida por ABC INMO se situaría en los 930 euros en diciembre del año pasado; los 1.004 euros, en junio de este año; y los 1.040 euros, en el caso de que este mes se confirme la cifra oficial. Con estos datos, si revisa estos días su hipoteca, y lo hace en relación al Euríbor de hace un año, debe saber que su cuota mensual se incrementará un 11,79 por ciento, mientras que si lo hace con vistas al Euríbor del pasado mes de junio, su hipoteca le subirá un 3,4 por ciento.

José M. Camarero

CONDICIONES QUE SE ENDURECEN

COMIENZA A ELEVARSE EL DIFERENCIAL QUE SE COBRA AL CLIENTE

Algunos bancos y cajas han comenzado a aplicar mayores diferenciales de los que venían cobrando hasta ahora. Y es que, aunque el Euríbor se encuentre todavía en máximos, las previsiones indican que en los próximos meses comenzará a caer poco a poco. Ante la previsión de que pueda situarse incluso alrededor del 4 por ciento a finales de año, las entidades financieras aumentarán sus diferenciales.

Solamente las entidades «on-line» parece que pueden resistir la actual situación, conscientes de que si aumentan demasiados puntos sus respectivos diferenciales, los clientes optarán por la banca tradicional. Otra de las razones por las que las entidades financieras aumentarán estos diferenciales es para compensar las previsibles caídas en la contratación de hipotecas. El mayor negocio de la banca en España es precisamente el de los créditos hipotecarios.

El efecto de las hipotecas «subprime» (de alto riesgo) de EE.UU., además, ha provocado que la desconfianza de los bancos hacia determinados grupos de clientes se haya acrecentado. Y una fórmula para evitar hipotecas de alto riesgo es endurecer las condiciones de las mismas, para dar sólo préstamos hipotecarios a clientes muy solventes, capaces de afrontar las cuotas aunque el Euríbor siga subiendo en los próximos meses.

J. M. C.

MERCADOS



El profesor Bernardos, en la foto, advierte que hay que saber de macroeconomía antes de invertir fuera

Gonzalo Bernardos — Profesor de Economía de la Universidad de Barcelona

«HAY QUE INVERTIR EN ZONAS CON DEMANDA LOCAL, VACACIONAL Y EMIGRATORIA»

Entre 1998 y 2005 no hacía falta tener mucho olfato para hacer inversiones en España. Cualquier inmueble o terreno se revalorizaba hasta niveles inimaginables, como explica Gonzalo Bernardos, profesor de Economía de la Universidad de Barcelona (UB), en su nuevo libro. Ahora es necesario olfato y conocimientos de macroeconomía para no dilapidar los ahorros. Por ello, el docente, que también dirige el Máster en Asesoría y Consultoría Inmobiliaria de la UB, ha presentado la obra «¿Cómo invertir con éxito en el mercado inmobiliario?» (Netbiblo), con claves para inversores y consejos para los actores del sector: agencias, promotores, constructores...

—La primera pregunta no podía ser otra: ¿Cómo invertir con éxito el sector inmobiliario?

—Para obtener plusvalías hay que desterrar la idea de que todo el mundo sabe mucho de vivienda porque han ganado dinero en los buenos tiempos inmobiliarios. No hay mejor victoria que saberse retirar a tiempo; ahora mismo hay un exceso de oferta. Comprar viviendas de lujo sólo como mera inversión ya no da dinero: su principal fuente de demanda son los inversores y éstos ahora han desaparecido. Lo mejor hoy es hacer liquidez cuanto antes (vender hoy antes que mañana), guardarla —hasta después del verano de 2008, que es cuando van a aparecer las oportunidades en España— y hacer alguna inversión en un país extranjero.

Y, para ello, lo primero que hay que saber es macroeconomía. Yo me rasgo las vestiduras cuando muchos promotores no asocian riesgo con países como Rumanía o Bulgaria. Algunos están exportando el modelo especulativo ibérico. Pero las técnicas que han servido en España, ahora van a hacer perder dinero. Una cosa está clara: Rumanía es negocio a 50.000 euros la vivienda, pero no por 180.000. El último inversor que compre estos pisos no va a poder beneficiarse porque el negocio es sólo entre especuladores, se crea otra burbuja. —¿Qué países son los mejores para invertir?