

¿Hipotecas a 100 años?

La contratación de un crédito hipotecario a tan largo plazo no tiene justificación económica

GONZALO
Bernardos
DIRECTOR DEL MÁSTER EN
ASESORÍA Y CONSULTORÍA
INMOBILIARIA DE LA
UNIVERSITAT DE BARCELONA



La compra de una vivienda mediante la contratación de una hipoteca a 100 años implicaría para una familia vivir de alquiler sin saberlo. La explicación a esta frase la proporcionan las leyes financieras que determinan el cálculo a lo largo de la vida de un préstamo de los dos componentes de la cuota hipotecaria: intereses y amortización (capital devuelto).

En la mayoría de los préstamos hipotecarios, la cuota no varía; en cambio, si lo hacen sustancialmente el importe mensual de los intereses sufragados y el capital amortizado. Así, durante los primeros años de un préstamo de elevada duración temporal, el prestatario prácticamente solo paga intereses. Pero en los últimos, casi toda la cuota es amortización de capital. Esto supone que si una familia contratara

una hipoteca a 100 años para adquirir una vivienda, después del pago de las cuotas durante 50 años, la cantidad adeudada a la entidad financiera prácticamente sería la misma que el importe que se tomó prestado. Dicho desde una perspectiva económica, el principal propietario de la vivienda seguiría siendo el banco o caja que concedió el préstamo. Por tanto, podemos interpretar que, a pesar de pagar mensualmente la hipoteca, la familia habría estado prácticamente toda una vida viviendo de alquiler, pensando que lo hacía en propiedad.

UN EJEMPLO nos permitiría observar claramente la anterior situación. Una familia que se endeudara a 100 años por un importe de 300.000 euros, a un tipo de interés del 4,5%, habría amortizado, después de 50 años de pagar hipoteca, únicamente 28.713,92 euros. Es decir, en teoría solo sería totalmente propietaria del 9,57% de su piso. Evidentemente, no habría hecho un buen negocio, dado que para conseguir este escaso porcentaje habría tenido que desembolsar la imponente cantidad



En contra del mito popular, la cuota de un crédito a 100 años no es la mitad de uno a 50

de 682.647,6 euros.

No obstante, la mayoría de los potenciales demandantes de vivienda no tienen en cuenta su coste total, únicamente les interesa el importe mensual a pagar en concepto de cuota hipotecaria. Por tanto, desde su punto de vista, el aspecto clave, para realizar o desestimar la contratación de una hipoteca a 100 años, es la cuantía en que el alargamiento del plazo de devolución reduce la cuota. Para un elevado número de personas con sentido común, el importe mensual a pagar en una hipoteca a 100 anualidades es la mitad del sufragado en una a 50 años.

Las matemáticas financieras, sin embargo, refutan por completo este mito popular. Un par de ejemplos dispararán cualquier duda. Una hipoteca de 300.000 euros a 100 años, a un tipo de interés del 4,5%, supone una cuota mensual de 1.137,75 euros, aumentando a 1.258,17 y a 1.667,5 si su duración se reduce a 50 y 25 anualidades, respectivamente. Así pues, la extensión de la hipoteca de 50 a 100 años solo supone en este ejemplo un ahorro mensual de 120,42 euros, no

tablemente inferior al de 629,08 euros (la mitad de la cuota a un siglo) indicado por la mitología popular. Este ahorro sería mayor si el plazo pasara de 25 a 50 años (409,33 euros), pero siempre sería inferior a los 833,54 euros que dictaría el sentido común.

EN UN MARCO donde el tipo de interés es reducido, la contratación de una hipoteca a 100 años tiene escasa justificación económica. No obstante, esta sería nula, si dicho tipo fuera más elevado. Un ejemplo: si la tasa de interés se situara en el 10%, la cuota mensual derivada del pago de una hipoteca a 100 años sería de 2.500,12 euros (para un capital de 300.000); en cambio, dicha cuota, si el endeudamiento fuera a 50 años, subiría a 2.517,32. Es decir, el ahorro mensual solo sería de 17,2 euros. Con el anterior tipo de interés, los comerciales del sistema bancario no tendrían prácticamente posibilidad alguna de colocar en el mercado el producto hipoteca a 100 años. Dada la comparativa resultante, probablemente nadie estaría dispuesto a pagar 50 años más una hipoteca para ahorrarse únicamente 17,2 euros al mes. Esta es, sin duda, una de las causas por las que en ningún país se comercializa de forma generalizada la hipoteca a 100 años. ■

Reportaje

Iniciativa para reducir los accidentes de trabajo

Pedagogía contra la siniestralidad

El Govern pone en marcha un curso de prevención de riesgos laborales dirigido a alumnos de ESO

MANUEL CABELLO
CORNELLÀ

140 muertos y 160.000 trabajadores accidentados fue el balance de siniestralidad laboral en Catalunya durante el pasado año. Unas cifras «inaceptables para todo el mundo, incluidas las autoridades, porque los accidentes, además de ser un drama humano, «afectan a la competitividad de las empresas catalanas», según la consellera de Treball i Indústria, Mar Serna. Una de las medidas que aplicará este departamento, junto con el de Educació, para reducir la siniestralidad será un curso de formación en prevención de riesgos laborales que técnicos especialistas impartirán a 30.000 alumnos de ESO el curso próximo.

Los dos titulares de estos departamentos, Mar Serna y Ernest Maragall, acudieron ayer al Instituto Esteve Terrades de Cornellà para presentar la campaña y desarrollar la primera de las clases. Serna se dirigió a los 22 alumnos de 2º de ESO (13 y 14 años): «En una guerra, los soldados llevan chaleco, casco, botas y otras protecciones para prevenir riesgos. Esa cultura que el ejército tiene asumida, no existe en el mundo laboral». «Poner en marcha medidas de seguridad —prosiguió— será un derecho y un deber que deberéis tener cuando accedáis al mercado laboral».



► Seguro ► Un técnico enseña a escalar una pared a una chica, ayer.

► LOS PROFESORES

Los 'consellers' Serna y Maragall imparten la primera clase en Cornellà

► EL DRAMA

En el 2006, 140 trabajadores murieron en Catalunya y 160.000 resultaron heridos

Maragall, por su parte, recordó a los chavales que los riesgos en el trabajo no se circunscriben solo a unos sectores determinados. «En ambientes aparentemente sin riesgos, también pueden producirse accidentes o problemas de salud, como los casos de lipoatrofia que se han detectado en algunos edificios de oficinas y de los que habréis oído hablar», explicó.

Ambos coincidieron en reclamar

a los estudiantes que debían «aprender a ser conscientes de los riesgos y saber valorarlos para poder repetirlos sin pensar». «Lo mismo que ahora cuando entráis en el coche os colocáis el cinturón de seguridad sin pensarlo porque lo tenéis asumido y lo hacéis desde pequeños, debemos conseguir lo mismo en el ámbito del trabajo», ejemplificó Serna.

Clase práctica

Tras la clase teórica, los estudiantes realizaron algunas pruebas prácticas, como escalar una de las paredes de la escuela. «Hemos de tener cuidado, y cuando trabajemos habrá que elegir la seguridad por encima de la muerte», aseguró Yassine Elghomani, quien aparentemente aprendió la lección. Otros como Esperanza Álvarez, no lo necesitaban porque la vida se había encargado de enseñárselo: «Mi padre era paleta y murió en una obra cuando yo tenía tres años».

Tal como reconoció Mar Serna, los resultados de esta iniciativa no serán perceptibles hasta dentro de unos años. Para reducir el número de accidentes laborales, la consellera ya ha anunciado el incremento de los inspectores, la financiación de cursos de prevención y un plan voluntario para las empresas para concienciarlas del problema. ■

El producto

Escritura notarial electrónica

Banc Sabadell ha puesto en marcha un sistema para la liquidación de impuestos *on line* a través de portales de la administración pública y la inscripción en el registro notarial de escrituras. De este modo se reduce el tiempo de tramitación en un 70%. El sistema ha sido desarrollado por el banco en colaboración con la gestoría e-Ulises y el Col·legi de Notaris de Catalunya.

Dívisas

Un dólar vale	Un euro vale
0,7326 €	1,3649 \$

Reino Unido	Pakistán
0,681 libras	82,6205 rupias
Suiza	Marruecos
1,6416 francos	11,2178 dirhams
Suecia	Filipinas
9,1746 coronas	64,7818 pesos
Rusia	Brasil
35,0650 rublos	2,7764 reales
Rumanía	Colombia
3,3315 leus	2,891,65 pesos
Japón	Argentina
161,95 yenes	4,1975 pesos
China	Perú
10,3654 yuanes	4,3286 soles

¿SOLUCIONAMOS SUS PROBLEMAS?

Solución de problemas rápidos y urgentes:
Refutación de empresas
Deudas de Hacienda
Deudas S.S.
Salvamos tu patrimonio
Soluciones personalizadas
Creación de estructuras comerciales

¡LLÁMANOS! GRUP G&V
Av. Diagonal, 460 5º C - 08006 BARCELONA
933.686.109 - 670.454338