

► La cuota mensual de las hipotecas puede subir hasta 200 euros en 6 años

Los titulares de una hipoteca pueden ver cómo en los próximos seis años, la cuota mensual de su préstamo sube entre 78 y 204 euros, según cálculos de la Asociación Hipotecaria Española (AHE) que advierte que el mayor riesgo de subida afectará a los créditos contratados entre 2002 y 2004. Según un indicador elaborado por este organismo, que augura como máximo una subida de tipos de hasta el 4,75%, la cuota mensual de una hipoteca media firmada el año pasado -106.900 euros a 25 años-, podría pasar de los 510 euros actuales hasta 714 euros en un plazo de entre dos y seis años. El encarecimiento de las cuotas sería poco relevante en las hipotecas contratadas entre 1998 y 2001. El riesgo de subida es mucho menor para una hipoteca contratada en 1995, debido a que en ese momento el préstamo medio era de una cuantía muy inferior, 44.303 euros, y su plazo de amortización era también mucho menor, 17 años. En ese caso, la cuota mensual pasaría en los próximos dos o seis años, de los 279 euros actuales a 357 euros. La AHE considera que los préstamos

firmados con anterioridad a 1998 mantendrán cuotas de amortización inferiores a los iniciales, aún en el caso de que a largo plazo los tipos de interés alcancen los niveles máximos registrados desde la creación de la Unión Europea, es decir, el 4,75%. Distinto es el caso de las formalizadas entre 2002 y 2004. En concreto, la cuota anual de una hipoteca media firmada en 2004 ascendía a 6.357 euros en el momento de su contratación y, en seis años, podría elevarse hasta 8.571 euros.

En cuanto a las previsiones a más corto plazo, en un horizonte de dos años, la AHE calcula que la cuota mensual de una hipoteca firmada el año pasado podría encarecerse en 88 euros y situarse en 588 euros, en tanto que un préstamo formalizado en 1995 incrementaría su cuota actual en 34 euros y se elevaría a 312 euros. Con estos datos la asociación concluye que las amenazas por riesgo de interés para los préstamos hipotecarios hay que situarlas más en el medio y largo plazo que en el corto. Finalmente, la AHE recuerda que el 99,2% de las hipotecas firmadas en España el año pasado se hicieron a tipo de interés



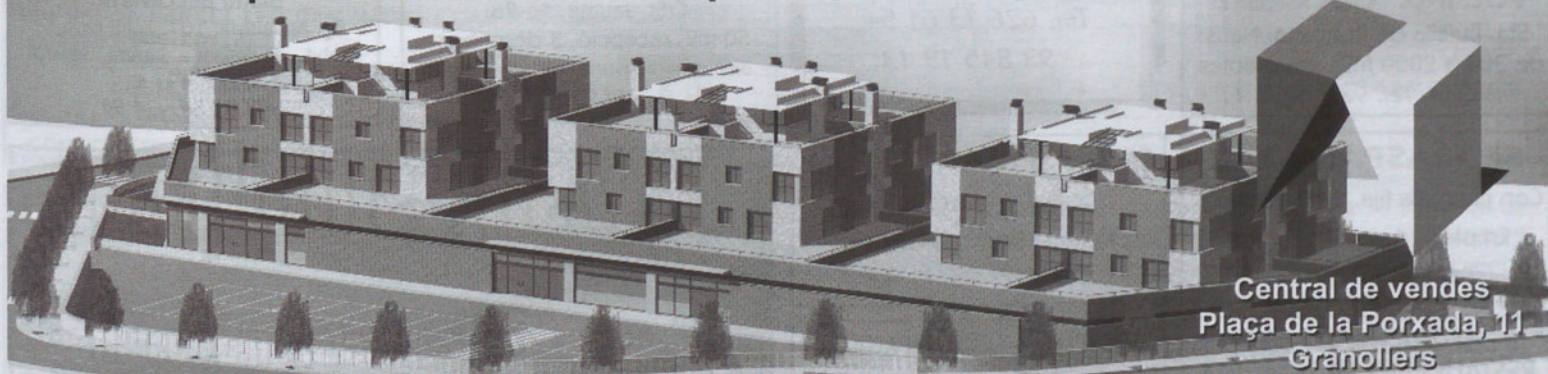
J.G.

variable, lo que introduce un "evidente riesgo de interés", que se hace más perceptible por la opinión pública cuando, como sucede ahora, los tipos alcanzan los niveles más bajos de su historia.

Una de las consecuencias de la subida de los tipos de interés, será la caída de los precios de la vivienda. Se trata de una de las conclusiones de un informe presentado recientemente por la fundación del BBVA que sostiene que los tipos de interés no se van a mantener en los niveles actuales de forma indefinida y apuesta por un incremento del precio del dinero por parte del Banco Central Europeo. En el caso español, este encarecimiento del crédito tendrá un efecto inmediato sobre los precios, frenando su aumento

e incluso provocando ligeras caídas. El informe indica que cuanto más tiempo dure la actual subida más probable será que en los próximos años los precios se mantengan estables o decrezcan. Según este documento, el incremento de los precios está relacionado con la creencia de que los tipos de interés van a mantenerse bajos, una opinión que se ha puesto de manifiesto en los países donde ha tenido lugar una sobrevaloración similar de la vivienda, entre los que se encuentra España. Se sostiene que en nuestro país no existe una burbuja inmobiliaria, sino una sobrevaloración de la vivienda, que se irá corrigiendo de forma gradual, aunque no puede precisarse cuándo comenzarán a ralentizarse los precios.

Les millors promocions a Les Franqueses, La Garriga, Granollers i Canovelles



Central de vendes
Plaça de la Porxada, 11
Granollers

argenta promocions immobiliàries ☎ 93 8611147