

(desde 5 hasta 30 años).

su valor supera entre 1 y 3 puntos porcentuales, de media, al del Euribor.

En cualquier caso, podría no resultar interesante **si su valor supera en 2 o 3 puntos porcentuales al Euribor**, como ha sucedido en los últimos años.

Además de la cuantía del tipo de interés, habrá que valorar los plazos de amortización y las necesidades financieras...

En el caso de segundas viviendas y de hipotecados con una situación holgada, lo más aconsejable y demandado a menudo es la hipoteca a tipo fijo.

¿Qué pasará con el Euribor?

La implantación de un nuevo índice para calcular las cuotas hipotecarias no supone la desaparición del Euribor.

Quienes tengan hipotecas vinculadas a este índice mantendrán sus préstamos tal cual. No les afecta en nada. Solo, si lo desearan, podrían solicitar una renegociación o novación de su préstamo, si les pareciera más adecuado vincularlo al nuevo índice.

Caso práctico

Si se toma como referencia que el IRS se situaba a cierre de septiembre en el 1,9% y el Euribor en el 2%, un préstamo de 150.000 euros a 30 años con un diferencial aplicado del 0,6% (la media actual) exigiría el pago de una cuota de 599,72 euros en el caso del préstamo vinculado al IRS y de 605,79 euros, en el vinculado al Euribor.

En los próximos 5 años, no obstante, el titular deberá revisar 5 o 10 veces su cuota (en el caso de la vinculación al Euribor, anual o semestral) y ninguna en el caso del IRS.

En principio, el cliente con hipoteca al IRS gana en estabilidad. Su cuota será permanente.

El del Euribor, no obstante, puede beneficiarse de las potenciales bajadas que experimente el indicador.

Sin embargo, este mismo cálculo realizado hace 6 meses supone una realidad distinta. En marzo de este año, el Euribor se situaba en el 1,9%, mientras que el IRS lo hacía en el 4,6%. Un préstamo suscrito en función de estos indicadores obligaría a pagar un interés medio del 2,5% con el Euribor y del 5,2% con el IRS.

La cuota sería de 594,24 euros en el 1º caso y de 823,67 euros con el nuevo índice, por lo que resultaría lógico optar por la 1ª opción o por una hipoteca a tipo fijo constante durante toda la vida del préstamo.



¡¡ ASÓCIATE A PAMAC!!



Hipotecas al índice IRS

Por la Co-Responsabilidad Parental



**Padres y Madres
*en acción***

www.padresdivorciados.es

usedimad@gmail.com
649 116 241

**Con tu Ayuda y
Colaboración Conseguiremos
la Custodia Compartida
de nuestros hijos, de forma Automática**

Boletín de Suscripción:

Nombre: _____
 Apellidos: _____
 Domicilio: _____ nº _____
 Población: _____
 C.P.: _____ N.I.F.: _____
 e-mail.: _____
 Tlf.: _____

**Si, deseo pertenecer a la Asociación
Padres y Madres en Acción (PAMAC) ,
abonando la cantidad de:**

- **84´00 €** Anuales
- _____ € Por Donación

Ingresando en la Cuenta de la Asociación
 Nº: **2038-1893-75-6000068701** ó
 domiciliando el pago en el Banco/Caja: _____

Calle: _____ nº: _____
 Población: _____ C.P.: _____
 Entidad Oficina D.C. Cuenta
 □□□□ □□□□ □□ □□□□□□□□□□
 En _____ a _____ de _____ de 20____

Firmado:

Relevo para el Euribor, ¿cómo serán las nuevas hipotecas?

El Euribor se ha convertido en sinónimo de desvelos y preocupaciones: En el último año, de media, las cuotas se han encarecido en unos 600 € anuales. Quien contrató un préstamo en septiembre de 2010 ha pasado de pagar un interés medio del 2% a abonar cerca de un 3%.
 El encarecimiento del índice y la imposibilidad de prever sus movimientos futuros han movido al Banco de España a buscar otra referencia, más estable, que pueda reducir la dependencia del Euribor y sus efectos negativos sobre los presupuestos familiares. la institución monetaria propone referenciar las hipotecas a un nuevo indicador: **el IRS** (Interest Rate Swap). Los nuevos préstamos para financiar la vivienda son más estables y ajenos al incesante vaivén de los mercados, ya que se revisarán 1 vez cada 5 años, frente a las revisiones anuales o semestrales que impone el Euribor.
 Por GRACIA TERRÓN/ 3.11.2011

¿Por qué un nuevo índice para las hipotecas?
El Euribor es un índice relativamente reciente. Nació en el año 1999. Es un índice de referencia que se calcula según el tipo de interés promedio al que las entidades financieras se prestan dinero en el mercado interbancario del euro. Usa los datos de los 50 principales bancos europeos. su valor anual se utiliza como referencia en los préstamos hipotecarios.
 en España se dejó de lado el Mibor (índice referenciado a la peseta) para tomarse el Euríbor como referencia al calcular las cuotas de las hipotecas. En toda su historia, se ha movido entre el 1,3% y el 4,8%. Sin embargo, la volatilidad de los mercados y, sobre todo, los criterios laxos que aplicaron algunas entidades en la concesión de créditos han puesto de manifiesto la necesidad de

suscribir hipotecas vinculadas a índices más estables, que hagan más soportable y previsible la carga financiera de las familias. La crisis hace necesario suscribir hipotecas vinculadas a índices más estables. Los bancos se han convertido en los principales vendedores de casas, debido a las numerosas ejecuciones de embargo hipotecarias. Se unen las negativas previsiones de creación de nuevo empleo y la posibilidad de que España vuelva a entrar en recesión.

¿Qué es el IRS?

El Banco de España quiere que los tipos de interés aplicados a las hipotecas se ajusten más a la realidad que viven los bancos para conseguir el dinero. Busca que los hipotecados tengan unas cuotas estables a medio plazo más que a corto, como impone el Euríbor.

Ventajas

La principal ventaja de las nuevas hipotecas referenciadas al IRS será la **mayor estabilidad en el pago de las cuotas**. Otros factores como las **comisiones asociadas** a la hipoteca o el plazo de amortización no variarán. En cuanto a las condiciones de concesión, las nuevas hipotecas **aplicarán los mismos criterios de riesgo** que tienen hoy los bancos: solo financiarán si las cuotas no superan el 35% de los ingresos totales de los titulares.

Desventajas

su valor en el momento de contratación de una hipoteca sea superior al del Euribor. El índice al que se prevé que se referenciarán las próximas hipotecas no es nuevo, sino que ya existe en el mercado. Lo utilizan los bancos para calcular el coste de sus operaciones de financiación a medio plazo