

La costosa y volátil factura de endeudarse en divisas

Las hipotecas en yenes, que en 2008 alcanzaron su máximo apogeo, han disparado su capital pendiente.

Tatiana Nogueras - 07/05/2011

Aprovechar la debilidad de otras divisas y el tipo de interés del país para abaratar la hipoteca. La fórmula parecía sencilla y la rentabilidad era tan atractiva que oponerse no parecía una opción. Y llegó el boom de las hipotecas multidivisa. Sin embargo, ni la fórmula es fácil ni es oro todo lo que reluce. En 2008, estas hipotecas se convirtieron en la panacea del mercado inmobiliario. Todo aquel que se acercara al mercado de divisas veía la ocasión de ahorrar dinero en la compra de una vivienda. El yen, que se convirtió en la moneda estrella en las hipotecas multidivisa, caía en picado y el tipo de interés aplicado en Japón era considerablemente más bajo que el euríbor.

Pero en el mes de julio de 2008 el yen comenzó su escalada y los que contrataron su hipoteca en la moneda nipona en ese momento consiguieron todo lo contrario a lo que perseguían: perder dinero y encarecer sus cuotas. Por ejemplo, tomando como referente esta moneda, todo aquel que firmara una hipoteca de 180.000 euros en julio de 2008 (con el euro cambiándose a 170 yenes) se encuentra ahora con un capital pendiente de 263.000 euros (la divisa europea cotiza a 116). Así, con una apreciación del yen del 31% desde la contratación de la hipoteca y sin amortización anticipada del capital, tendrá que pagar un total de 83.000 euros más por su vivienda. En un plazo de 35 años a un tipo de interés del 2%, sus cuotas mensuales habrán pasado de 596 euros a 871 euros.

Pese a todo, siempre hay quien busca la oportunidad. Juan Arnaiz Eguren, director financiero de Arnaiz & Partners, cree que la proyección futura del yen vuelve a presentar buenas perspectivas a la hora de contratar este tipo de producto. "Presumiblemente, la divisa japonesa se devaluará, será más barato comprarla y se tendrá más facilidad de pago", señala. Para todos aquellos que ya tengan contratada desde hace tiempo una hipoteca multidivisa, el mensaje del experto es muy claro: "no deberían cambiar a otra moneda porque el yen caerá y el franco suizo no tiene variación sustancial respecto del euro".

Así, los expertos no pierden la ocasión de señalar que las hipotecas multidivisa presentan un componente de riesgo excesivamente elevado. De hecho, desde la página web de finanzas personales HelpMyCash no las recomiendan "dado que el cliente corre con un doble riesgo: la oscilación del índice de referencia de la hipoteca y la oscilación de la divisa al cambio. En el caso de los yenes, por ejemplo, mucha gente que no podía permitirse una hipoteca convencional en plena burbuja inmobiliaria abrió hipotecas en esta moneda, sin saber que en el año 2008 empezaría a revalorizarse, con lo cual la operación dejaba de salirles a cuenta".

"Para blindarse o minimizar la subida de los tipos existen productos muy complejos que no recomendamos a no ser que el cliente sea un experto en finanzas. Lo mejor es prevenir y, al abrir la hipoteca, hacer cálculos de qué cuota pagaríamos con un euríbor del 5% como el que teníamos hace tan solo dos años, para asegurarnos de que podríamos seguir pagando a pesar de futuras oscilaciones de mercado", puntualizan los expertos del portal de internet.

No son los únicos que ponen el acento en los riesgos de contratar este tipo de hipotecas. "En 2008 se inventaron nuevas fórmulas para captar mercado, pero ahora hay problemas a la hora de conseguir crédito y, si se logra, tiene que ser con los requisitos del banco. Por eso, los pocos que puedan imponer las condiciones asumirán un riesgo muy elevado. Es mejor negociar con la entidad financiera un diferencial de euríbor más ventajoso para el particular", explica Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, presidente de R. R. de Acuña & Asociados. El experto agrega que este tipo de productos son excesivamente arriesgados si se hacen con una moneda que no sea estable. "A día de hoy, referenciar a otra divisa que no sea el dólar o el euro es jugártela demasiado", concreta.