



Sucursal bancaria con publicidad de hipotecas en Madrid. SAMUEL SÁNCHEZ

## ¿Amortizo deuda o ahorro ese dinero?

Las familias se debaten entre rebajar la hipoteca o invertir en letras ante la vertiginosa subida de los tipos de interés

POR LUIS APARICIO

Dicen los expertos que ir al banco para reducir el importe de la hipoteca muchas veces tiene un componente emocional. Una emoción que surge de la subida más vertiginosa del euríbor en estos más de 20 años de unión monetaria en Europa y que, dependiendo de los casos, suponía hasta doblar la cuota que pagaba el propietario de la vivienda. Fuera de la ecuación quedan aquellos que optaron por una hipoteca a tipo fijo, ajenos al rally del BCE en el encarecimiento del dinero con el objetivo de domeñar la inflación.

Los endeudados a tipos de interés variable han visto cómo el euríbor —principal índice de referencia— ha pasado de tipos negativos en marzo de 2022 a emprender una escalada que le ha llevado a máximos del 4,16% en octubre. Un tipo al que sumar luego el diferencial que fija la banca. Una hipoteca de 180.000 euros a plazo de 20 años se ha encarecido en 143 euros mensuales el pasado octubre (tipo del 4,16%) frente a octubre de 2022 (tipo del 2,62%). Sin embargo, hay un pequeño rayo de esperanza de tipos más bajos con este noviembre que termina con el euríbor en el 4,02% ante los buenos datos de inflación conocidos y la relajación en los mercados de deuda.

Las familias españolas han reaccionado a la subida de su cuota mensual amortizando total o parcialmente la hipoteca, siempre que contasen con ahorros que lo permitieran. Las cifras aproximadas que se pueden extraer de los datos del Banco de España apuntan a que los hipotecados destinaron hasta el mes de septiembre más de 50.000 millones de euros a amortizar. A fecha de septiembre de este año, las familias españolas debían por sus casas a los bancos 497.950 millones de euros, —13.000 millones menos que en diciembre del año pasado—, saldo al que restar los nuevos créditos constituidos en el año por valor de 41.300 millones, lo que acerca a ese importe total amortizado. “Es una aproximación razonable para formar un indicador de la intensidad de amortización a partir de datos públicos”, explican desde el Banco de España.

Unos 50.000 millones de euros destinados a hipotecas que superan el dinero que han destinado las familias a la inversión en Letras del Tesoro o en fondos de inversión. Los españoles compraron hasta agosto letras por valor 20.348 millones de euros, mientras que las suscripciones netas (compras de participaciones en fondos menos reembolsos) alcanzaban en septiembre los 16.957 millones de euros, según datos facilitados por la Asociación de Instituciones de Inversión Colectiva (Inverco). Faltarían por añadir algunas inversiones como las acciones, las criptomonedas, etcétera, pero, sin duda, la prioridad en 2023 ha sido reducir la cuota mensual o poner

### PREVISIONES

#### Al albur del euríbor

La evolución del euríbor será clave para hacer un ejercicio sobre si interesa o no amortizar hipoteca. Las previsiones de los expertos sobre bajadas de tipos de interés se han ido alejando en los últimos meses, tras las declaraciones de los principales bancos centrales, resumidas en “tipos altos durante más tiempo”.

En Abante Asesores han elaborado un ejemplo que toma el euríbor como referencia y una previsión de rentabilidad. Así, en el caso de una persona que contrata la hipoteca en 2013 a 30 años, con un tipo de euríbor más 1%, y que hoy tiene todavía un capital pendiente de 200.405 euros, si tiene 50.000 euros en liquidez y se está planteando si amortizar parte de la hipoteca o si invertir ese dinero, deberá hacer cálculos para tomar la mejor decisión teniendo en cuenta diferentes escenarios. No es lo mismo si el euríbor baja paulatinamente para llegar al 2% en 2026 que si el euríbor se mantiene en el nivel actual durante toda la vida del préstamo.

“Si el euríbor baja hasta el 2% en los próximos dos años, amortizar solo nos interesaría, desde el punto de vista financiero, si no invertimos el dinero o si por nuestra inversión vamos a obtener menos del 3% (que es un retorno que en la actualidad se está consiguiendo desde perfiles conservadores). Porque, por ejemplo, si la cartera nos diera durante el mismo periodo de tiempo de la hipoteca un 4%, al final del periodo (diciembre de 2042) tendríamos 40.600 euros más invirtiendo que habiendo amortizado, además de que amortizando no tendríamos liquidez y esto tiene un coste de oportunidad”, calculan desde Abante.

**Conviene echar cuentas porque pocos productos financieros dan un rédito del 5%**

**También hay que valorar si se desgrava por el préstamo a la vivienda**

fin a la hipoteca ante el encarecimiento provocado por los tipos.

Otro aliciente para la amortización de hipoteca vino este año desde el lado del Gobierno con el Código de Buenas Prácticas. Hay que estar atentos, porque su duración está limitada hasta el próximo 31 de diciembre. Contempla la eliminación de las comisiones asociadas a una conversión de tipo de interés variable a tipo fijo para préstamos o créditos hipotecarios y la compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada total y parcial, en los préstamos hipotecarios a tipo variable. No recoge, pues, ninguna exención temporal en las comisiones de las hipotecas a tipo fijo.

#### Casos prácticos

Javier Sánchez, responsable de Cuentas e Hipotecas de MyInvestor, hace referencia al criterio financiero y al criterio emocional a la hora de amortizar hipoteca. De este último, afirma que es el que hace que muchas personas duerman más tranquilas si deben menos dinero al banco. “Ahí, la eficiencia financiera pasa a un segundo plano, porque reducir deuda es prioritario”. Sin embargo, el criterio financiero busca la eficiencia. “Quien tenga un préstamo o hipoteca variable, actualmente puede estar pagando en torno al 5%. Si el dinero está en una cuenta, no está invertido o está invertido en algo que genere una rentabilidad menor a ese 5%, es conveniente amortizar deuda”. Y añade: “Por el contrario, si los ahorros le generan una rentabilidad superior al interés que paga por sus préstamos, es más eficiente que siga pagando su deuda poco a poco mientras su dinero sigue revalorizándose”, concluye.

Desde Abante Asesores, Jaime Aguilar, socio de Asesoramiento Patrimonial, recuerda también la importancia de la amortización para aquellos que aún se están desgravando por la compra de la primera vivienda. Esta desgravación, de la que solo pueden beneficiarse los que tuvieron un préstamo anterior al 1 de enero de 2013, aplica un 15% de deducción sobre las cantidades invertidas, con un límite de 9.040 euros anuales. El dinero que exceda esa cantidad no se podrá desgravar ese año fiscal y tampoco se acumula para los siguientes. “No es aconsejable amortizarla toda si se puede seguir desgravando en la declaración de la renta”, explica.

Pero, nuevamente, es obligado hacer números. “El panorama está cambiando con el euríbor a la baja y buenas ofertas en depósitos, letras y fondos de dinero que rentan cerca del 4%. Hay que hacer un estudio personalizado al cliente y también ver la rentabilidad que le podría sacar a ese dinero en un horizonte de largo plazo”, explica Aguilar. Además, como indica Sánchez, tampoco es conveniente descapitalizarse totalmente: “Es recomendable tener un colchón de liquidez para imprevistos, en lugar de amortizar con todo el efectivo disponible, y buscar alguna cuenta corriente que pague intereses por ese dinero”, concluye.