

la banca cercena la caída del precio de la vivienda generando hipotecas más cara

Escrito por javi.c - 25/02/2012 14:05

Según Idealista .com la crisis, la reforma financiera y el stock empujan los precios de la vivienda hacia abajo pero las políticas de la banca encaminadas a elevar los diferenciales y a buscar índices de referencia más caros reducen esa ventaja competitiva de comprar casa ahora más barata que hace unos años.

los márgenes de la banca cada vez están más debilitados por la situación de la economía española y las entidades tratan de ampliarlos para ganar más. una de las maneras que han encontrado es encarecer los diferenciales para las pocas hipotecas que aún conceden, con diferenciales que multiplican los concedidos hace años cómo afecta al precio la subida de los intereses hace unos meses, idealista news explicó el efecto perverso que estaba generando la subida de las hipotecas o cómo se estaban comiendo la caída del precio de la vivienda.

veámoslo con un ejemplo:

simulemos la compra de una vivienda por valor de 150.000 euros, financiada con una hipoteca a 30 años por el 80%, es decir, 120.000 euros. para simular el coste total de la hipoteca tomamos el euribor medio 3,3% (media de los últimos 15 años) y en el diferencial tomamos siendo optimistas el 1,2% (el último dato del banco de españa para nuevos préstamos sitúa el diferencial medio en el 1,5%) en este caso, la cuota mensual sería de 608 euros, pagando a lo largo de la vida del préstamo un total de 218.888 euros, de los cuales 68.888 euros son intereses (a esto tenemos que sumarle nuestro desembolso inicial del 20% que no financiamos más los gastos). sumando todo (menos impuestos y gastos) vemos como el coste de la vivienda de 150.000 euros se dispara a 265.388 euros.

vamos a simular ahora que la vivienda baja un 10% adicional pero que los intereses suben 60 puntos básicos. Según los cuadros inferiores vemos cómo el ahorro total se reduciría al 5%. Si subieran 100 puntos básicos, la vivienda nos acabaría costando un 1% pese a haberla comprado con un descuento del 10% y en el caso extremo de que subieran 200 puntos básicos, incluso nos costaría un 8% más. Es decir, los intereses no aparecen a simple vista del comprador, pero tiene un efecto perverso sobre el pago de una vivienda, hasta tal punto que si una vivienda baja un 15% más desde el precio actual pero las hipotecas suben 200 puntos, es como si no hubiera pasado nada.

=====

Re: la banca cercena la caída del precio de la vivienda generando hipotecas más cara

Escrito por Pitxönen - 25/02/2012 19:08

Gracias por la info compiiiiiiiiiiii

Es una auténtica vergüenza. Eso sí, ves a comprarles un piso de su cartera, ya verá que bien te ponen el diferencial. Vamos casi regalado. Los demás vendedores que les den: eso es lo que dicen.

=====

Re: la banca cercena la caída del precio de la vivienda generando hipotecas más cara

Escrito por Vriesia - 25/02/2012 20:09

Esto de las hipotecas va de mal en peor, yo cada vez tengo mas claro que no me meto en hipotecas si puedo evitarlo, a lo sumo, una hipoteca a 5 o 10 años, no mas. Mientras tanto, a vivir de alquiler. Mejor comprar de segunda mano y disminuir los años de hipoteca, prefiero pagar reformas a mi gusto que estar en deuda con un banco.

=====

Re: la banca cercena la caída del precio de la vivienda generando hipotecas más cara

Escrito por javi.c - 26/02/2012 12:43

Pitxönen escribió:

Gracias por la info compiiiiiiiiii

Es una auténtica vergüenza. Eso sí, ves a comprarles un piso de su cartera, ya verá que bien te ponen el diferencial. Vamos casi regalado. Los demás vendedores que les den: eso es lo que dicen.

Hombre no creo que lo hagan todas las entidades, pero si desde luego es una vergüenza, pero está claro que ellos como empresa lo que los interesa es ganar lo más posible.

Vriesia escribió:

Esto de las hipotecas va de mal en peor, yo cada vez tengo mas claro que no me meto en hipotecas si puedo evitarlo, a lo sumo, una hipoteca a 5 o 10 años, no mas. Mientras tanto, a vivir de alquiler. Mejor comprar de segunda mano y disminuir los años de hipoteca, prefiero pagar reformas a mi gusto que estar en deuda con un banco.

La verdad es como está la cosa en estos tiempos meterse en una hipoteca es para pensárselo.

=====

Re: la banca cercena la caída del precio de la vivienda generando hipotecas más cara

Escrito por agimeno1 - 26/02/2012 19:26

el tema de la compra de vivienda irá desapareciendo en el futuro y la gente irá de alquiler, como en la mayoría de países europeos, como Alemania o Francia.

=====

Re: la banca cercena la caída del precio de la vivienda generando hipotecas

más cara

Escrito por ismaac - 26/02/2012 23:24

agimeno1 escribió:

el tema de la compra de vivienda irá desapareciendo en el futuro y la gente irá de alquiler, como en la mayoría de países europeos, como Alemania o Francia.

Piensolo lo mismo cada vez mas gente estará de alquiler.

=====

Re: la banca cercena la caída del precio de la vivienda generando hipotecas

más cara

Escrito por Pitxönen - 26/02/2012 23:37

javi.c escribió:

Pitxönen escribió:

Gracias por la info compi!!!!!!!!!!!!

Es una auténtica vergüenza. Eso sí, ves a comprarles un piso de su cartera, ya verá que bien te ponen el diferencial. Vamos casi regalado. Los demás vendedores que les den: eso es lo que dicen.

Hombre no creo que lo hagan todas las entidades, pero si desde luego es una vergüenza, pero está claro que ellos como empresa lo que los interesa es ganar lo más posible.

Vriesia escribió:

Esto de las hipotecas va de mal en peor, yo cada vez tengo mas claro que no me meto en hipotecas si puedo evitarlo, a lo sumo, una hipoteca a 5 o 10 años, no mas. Mientras tanto, a vivir de alquiler. Mejor comprar de segunda mano y disminuir los años de hipoteca, prefiero pagar reformas a mi gusto que estar en deuda con un banco.

La verdad es como está la cosa en estos tiempos meterse en una hipoteca es para pensárselo.

Lo que se dice por ahí es que todas van a quitarse el stock de encima y para sus viviendas les interesa más quitárselas de encima que lo que van a ganar con el préstamo. No sé, pero visto un banco visto todos.

=====

Re: la banca cercena la caída del precio de la vivienda generando hipotecas

más cara

Escrito por andreseljedi - 27/02/2012 01:04

Tambien saben que el euribor se va a quedar muy bajo, incluso es problabe que en menos de un 1%, durante un buen tiempo, por eso le meten esos pedazos de diferenciales, que cunado suba el euribor, a ver quien lo paga.

=====