

toda la verdad sobre la hipoteca multidivisa

con el euribor por las nubes ¿quién no ha soñado con pagar menos por su hipoteca? todos los hipotecados han pensado alguna vez cómo podrían ahorrarse unos euros o cómo ser inmunes al euribor, el enemigo público número uno de las finanzas personales

en este contexto han crecido como la espuma las hipotecas multidivisas, un producto que ha vuelto a renacer con fuerza y que ahora se cuela en conversaciones con amigos porque siempre alguno presume de pagar menos al tener una hipoteca en yenes. pero ¿en qué consiste una hipoteca en multidivisas? ¿por qué tanta gente tiene hipoteca en yenes?






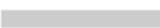






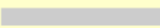





en este dossier te vamos a explicar toda la verdad sobre la hipoteca multidivisas, desde su funcionamiento a la letra pequeña. queremos que conozcas todas las ventajas pero también los riesgos que tienen estas hipotecas que pueden ayudarte a "ganarle dinero al dinero" pero pueden llegar a arruinarte y que, por lo general, no son nada recomendables

el funcionamiento

las hipotecas en divisas se apoyan en las enormes diferencias en los tipos de interés de las distintas economías del mundo. así, un japonés tiene actualmente el precio del dinero en el 0,30% cuando un europeo lo tiene en el 3,25% o un neozelandés en el 6,50%

para calcular el interés de una hipoteca los europeos tenemos el euribor pero todos los prestamos multidivisas utilizan un tipo de interés común, que se llama libor, que se mueve en función de sus tipos de interés y las perspectivas económicas de su país. así, tenemos el libor del yen (moneda de japon), el libor del franco suizo (de suiza) o el libor del euro (de la zona euro). la bba (british bankers' association) publica todos los días en londres los libor de las diferentes monedas y su dato mensual es el que se toma como referencia para el cálculo de estas hipotecas

libor de las diferentes monedas del mundo

moneda	libor	cuota mensual*
 yen japonés	0,81%	810 euros 
 franco suizo	1,27%	855 euros 
 dólar usa	1,48%	875 euros 
 dólar canadiense	3,10%	1.045 euros 
 libra esterlina	3,92%	1.135 euros 
 corona sueca	4,55%	1.210 euros 
 euro	5,25% (euribor)	1.295 euros 
 corona danesa	5,60%	1.340 euros 
 dólar australiano	5,71%	1.350 euros 
 dólar neozelandés	6,75%	1.485 euros 

*cuota de una hipoteca de 200.00 euros a 25 años en las diferentes monedas (libor + 0,8%)

datos a 19/11/2008

datos a 10/10/2008

una hipoteca en yenes de 200.000 euros a 25 años con un diferencial de 0,80 puntos básicos actualmente se pagaría con una cuota mensual de 810 euros (al cambio), mientras que en euros serían 1.295 euros y el dólares neocelandeses 1.485 euros al mes. ante estas circunstancias, ¿quién no se dejaría caer en la tentación de cambiar la divisa de su hipoteca? es lógico que muchos, atraídos por una temporal mejora en el pago de su hipoteca, intenten pagar su crédito en yenes

cuando te hipotecas en yenes, debes yenes

cuando alguien abre una hipoteca en yenes pide al banco yenes y por lo tanto debe devolver al banco yenes, que suben y bajan de cotización cada día respecto al euro (como las acciones en la bolsa). aquí radican los principales -que no los únicos- riesgos de una hipoteca en divisas, que cada día se debe un dinero diferente al banco, que la mensualidad varía cada mes y que la deuda puede aumentar sin límite

otro peligro al que no siempre se le presta la suficiente atención es pensar que el tipos de interés de cualquier moneda (libor) apenas variarán. al igual que lo hace el euribor, el libor puede subir y complicarnos la vida de forma añadida aunque haya estado años dormido, como en el caso del libor yen

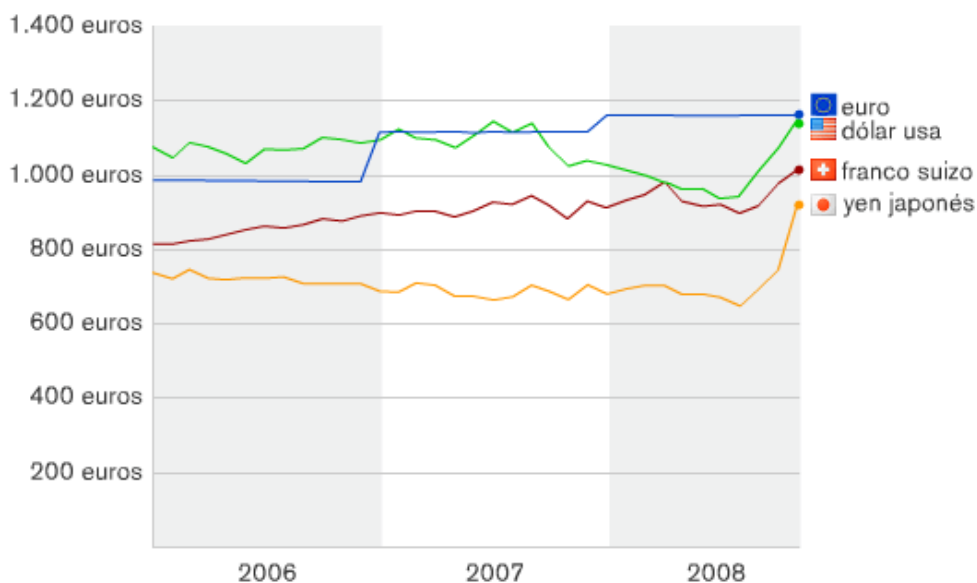
¿te imaginas deber infinitos euros al banco?

en teoría puede pasar. si el yen subiera contra el euro sin freno (o lo que es lo mismo, si el euro bajase contra el yen sin freno) podrías llegar a deber infinitos euros al banco. la deuda que tú tienes con el banco se mueve en función de la cotización del yen y podría llegar a ser infinita si el euro alcanzase una cotización mínima contra la moneda nipona

un ejemplo

si hubieras abierto una hipoteca de 200.000 euros en yenes en enero de 2006 cuando el euro-yen cotizaba en 140 unidades, hubieras empezado pagando 740 euros frente a los 980 euros que hubieras pagado con el euribor. sin embargo, actualmente pagarías ya 920 euros y con el euribor 1.163 euros. esto se debe a que el yen ha subido con fuerza frente al euro en los últimos meses y ya cotiza en 123 unidades

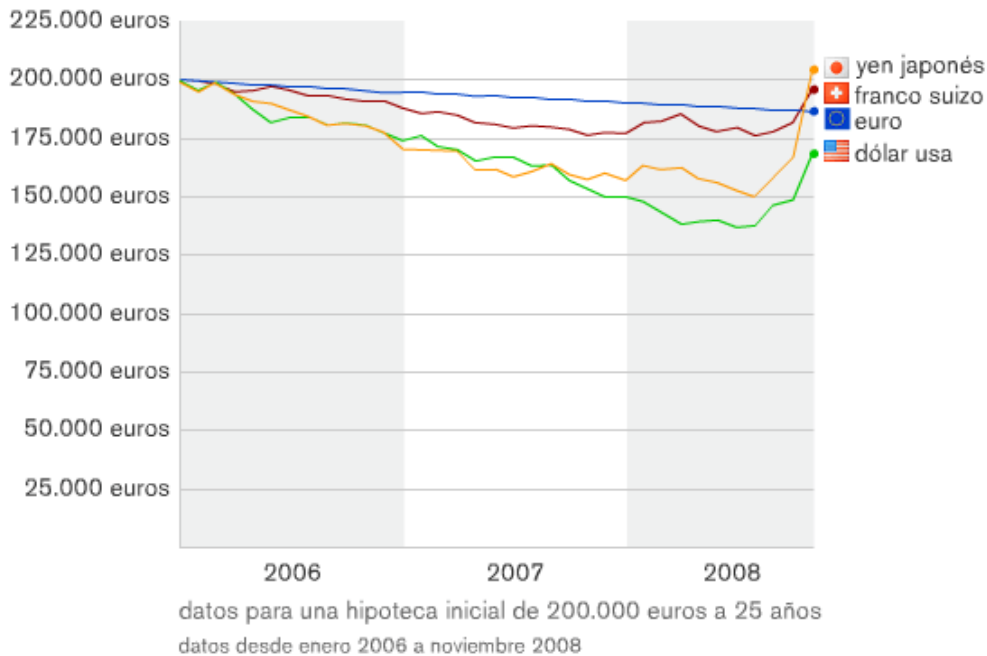
evolución histórica de la cuota mensual en función de la divisa de la hipoteca



datos para una hipoteca inicial de 200.000 euros a 25 años
datos desde enero 2006 a noviembre 2008

lo peor de todo es que actualmente con los yenes deberías al banco 204.000 euros (4.000 euros más que cuando empezaste pese a que llevas pagado durante casi cuatro años un total de 25.000 euros) por la subida del yen. con una hipoteca normal en euros ya "sólo" deberías al banco 186.500 euros y sin más riesgos que los movimientos del euribor

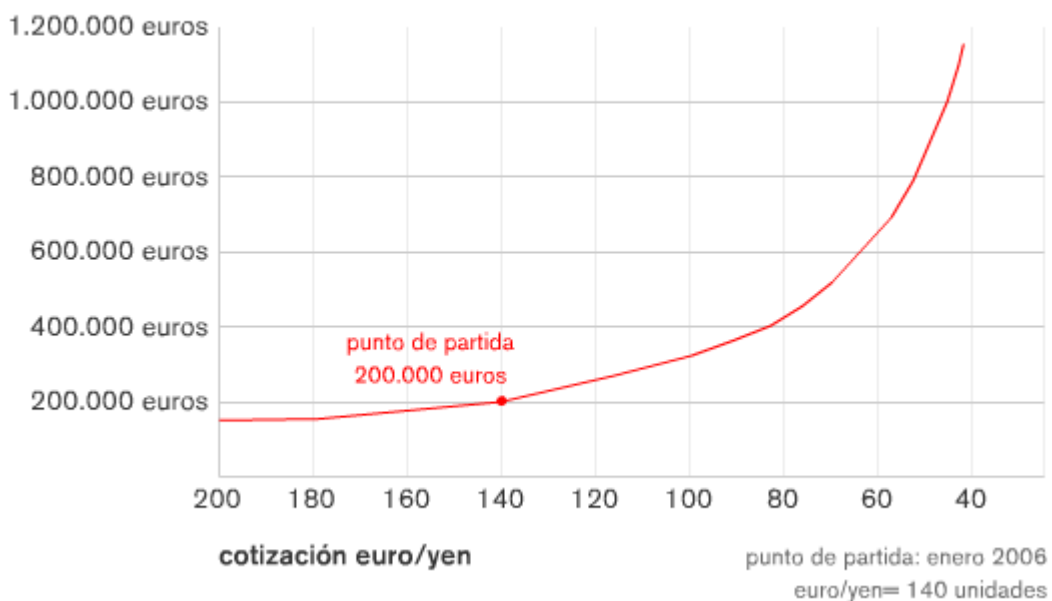
evolución histórica de la deuda pendiente en función de la divisa de la hipoteca



la situación podría ser mucho peor, ya que si la apertura de la hipoteca hubiera sido en enero de 2008 ahora deberías al banco 64.000 euros más que al comienzo

pero ahí no acabaría el riesgo, porque si el yen siguiera subiendo contra el euro (en los últimos años ha tenido fluctuaciones de hasta el 100%), tu deuda seguiría aumentando según el gráfico siguiente

lo que deberías al banco según la cotización euro/yen



como en la bolsa, la parte positiva de hipotecarte en multidivisas es si las cotizaciones de las monedas se mueven a tu favor. entonces pasarías a deber menos dinero al banco. sin embargo siempre tendrías limitadas las posibles ganancias mientras que las pérdidas potenciales nunca las tendrías bajo control

lo que nadie cuenta

si aún sigues empeñado en abrir una hipoteca multidivisas debes saber más cosas que no siempre te cuenta quien tiene una hipoteca en otra divisa distinta al euro:

a) las hipotecas en divisas son mucho más caras

aunque se piensa que el banco gana menos con estas hipotecas es falso. el diferencial -lo que realmente gana el banco- que suele cobrar por estos productos es muy superior al que se ofrecen en las hipotecas comunes. así, es difícil encontrar una hipoteca con un diferencial sobre el libor inferior al 0,8% y a veces será superior al 1%

b) el banco no siempre te va a asesorar correctamente

la persona de la sucursal no siempre conoce bien el funcionamiento de este producto y no servirá de freno a las personas para las que este producto es muy poco recomendable. lo más que hará será advertirte de que son arriesgadas y punto, allá tú. luego pueden llegar los lamentos y el "a mi nadie me advirtió de que esto podía pasar"

c) su apertura tiene un elevado coste

si decides hipotecarte en multidivisas no podrás subrogarte en la hipoteca del vendedor y deberás escriturarla como una nueva, con todos los gastos que esto conlleva. además, suelen tener una comisión de apertura añadida

d) muchas y variopintas comisiones

otra parte por la que el banco suele pasar de puntillas es el tema de las comisiones por cambio de divisas y su redondeo. cada vez que tengas que pagar la mensualidad de la hipoteca tendrás que abonar una comisión del 0,2% aproximadamente de la cuota y como suele ser una cantidad baja, normalmente suelen redondearla a 3 euros lo que supone un alza del 200% o 300% durante 20 o 30 años

e) cambiar de moneda no es tan fácil como parece

aunque el banco te dirá que te puedes cambiar de moneda (incluso volver al euro) "siempre que quieras" esto no es del todo cierto. en el mejor de los casos podrás hacerlo una vez al mes previo pago de una comisión que suele rondar el 0,25%. el peligro es que al sólo poder hacerlo una vez al mes, normalmente a finales, puedes encontrarte con la desesperante situación de ver cómo el euro se desploma contra la moneda que tienes la hipoteca y no poder hacer nada hasta final de mes. una vez llegada esa fecha el daño puede estar hecho y aunque te cambies de moneda ya habrás visto aumentar tu deuda en el porcentaje que haya caído el euro

f) la pérdida inicial

al abrir una hipoteca tienes de entrada una pérdida inicial, que se produce porque al precio al que tú abres la hipoteca no se corresponde con el que sueles ver por las pantallas. como en las oficinas de cambio de moneda de los aeropuertos hay un precio de compra y de venta diferente del oficial porque incorpora la comisión del intermediario. así, nada más abrir la hipoteca deberás aproximadamente un 1% más al banco de lo que pediste por la hipoteca

g) la cláusula de compensación

de esta cláusula no te enteras prácticamente hasta que estás delante del notario al ir a firmar la hipoteca - con suerte- o incluso la pasas por alto si no lees con detenimiento las escrituras. sin embargo, su existencia ahora trae de cabeza a los hipotecados en divisas por la caída del euro: se trata de una cláusula que dice que si tu deuda sube un 10 o 20% por el movimiento de divisas y sobrepasa el valor de tasación de tu casa, la entidad puede exigirte que tomes medidas que pueden ir

desde obligarte a cambiar de moneda (para que no pierdas más pero consolidando toda la pérdida) hasta que pongas garantías adicionales o dinero en efectivo que cubra esa diferencia

¿por qué existe esta cláusula? si dejas de pagar la hipoteca, el valor de la casa sería inferior a tu deuda y el banco no tiene asegurado su cobro. en el instante en el que el banco te solicite esto puede que no tengas ese dinero en efectivo y empezaría los problemas. aún son pocos los que aplican esta cláusula pero no quiere decir que no puedan hacerlo en el futuro

h) si tienes que vender tu casa igual no cubres la hipoteca con la ganancia si por cualquier circunstancia tienes que vender tu casa de forma rápida el cambio de la divisa de tu hipoteca en ese momento puede no serte favorable y es posible que al cancelar la hipoteca con el dinero obtenido de la venta debas al banco más dinero que cuando abriste la hipoteca

quién debería plantearse una hipoteca multidióvisas?

la hipoteca en divisas es poco recomendable y solo deberían plantearse:

- 1) personas con elevada cultura financiera, familiarizadas con la compra venta de divisas y los mercados financieros
- 2) un comprador que quiera una casa y tenga una cantidad considerable de dinero ahorrado que le permita hacer frente a situaciones adversas y/o comprar divisas como reserva si vienen mal dadas
- 3) alguien con elevada tolerancia a las pérdidas: nadie sabe cómo va a reaccionar si se levanta y debe al banco un 50% o más. el pánico puede hacerle tomar decisiones equivocadas y sin vuelta atrás

resumiendo

ventajas de hipotecas multidióvisas	inconvenientes
pagas menos intereses	tu deuda puede crecer hasta el infinito
si el cambio es favorable, reduces hipoteca	tu cuota también puede crecer sin límite
si el cambio es favorable cada mes tienes menos hipoteca	sólo puedes cambiar de moneda a final de mes
	tiene más comisiones
	peligrosa si quieres vender tu casa rápidamente
	el banco puede pedirte garantías adicionales