

### DINERO

## Hipotecarse más y pagar menos al mes

La 'refinanciación de deudas' permite agrupar varias deudas en un solo pago

P. O.

Si necesita dinero, o tiene problemas para pagar sus deudas y ningún banco o caja de ahorros le concede el préstamo que necesita, o cree que está pagando más de lo que debería por su hipoteca, una opción del mercado es la "refinanciación de deudas", un procedimiento de moda ofrece una posible solución. Es una opción para quien dispone de una vivienda en propiedad.

Refinanciar las deudas supone contratar un nuevo préstamo hipotecario, con mayor importe y plazo (en ocasiones, con un menor tipo de interés), y cancelar todos los préstamos personales e hipotecarios vigentes hasta entonces y solicitar, si el particular lo necesita, una cantidad adicional de dinero en efectivo. Es ésta una opción al alcance de los particulares que disponen de una vivienda en propiedad. La revalorización que ha experimentado el mercado inmobiliario permite que se pueda constituir una nueva hipoteca de mayor importe (cumpliendo el requisito de no suponer más del 80% del valor de tasación) absorbiendo otras deudas adicionales.

La idea es convertir las deudas del particular a corto plazo (suma de lo que abona por la hipoteca, por el coche, por los préstamos personales) en deudas a largo plazo y con un coste económico inferior. Sólo así conseguirá bajar el to-

tal de las cuotas mensuales que paga. Además, el cliente tendrá que hacer frente a un único pago en un único vencimiento que corresponderá al de su nueva hipoteca, que se firmará con una entidad de reconocida solvencia, explican desde Freedom Finance.

Se trata, según Hipotecagratis, de "una opción muy habitual en el Reino Unido o en Estados Unidos que se utiliza más en época de tipos de interés bajos que cuando la situación es la contraria. El cliente consigue financiación a largo plazo y al precio de un préstamo hipotecario, cuando lo habitual es que acuda a su entidad financiera a pedir un préstamo personal, que no suelen superar los 10 años de plazo de amortización y cuyos precios suelen rondar del 7% al 10%".

Un ejemplo puede servir de guía. Supongamos una persona, con vivienda en propiedad libre de cargas y con unos ingresos mensuales de 3.500 euros, que paga

### Refinanciación de deudas

#### CASO 1

<b>Situación del cliente:</b>	
Préstamo personal. Cuota:	180 euros / mes
Hipoteca al 4,25%:	481 euros / mes
Precisa, además:	6.000 euros de liquidez
<b>Solución Freedom Finance:</b>	
Hipoteca global: hipoteca anterior + préstamo personal + 6.000 euros + gastos y comisiones a euribor + 0,85 (2,95%).	
Nueva cuota mensual:	367 euros / mes

#### CASO 2

<b>Situación del cliente, que ha pasado a situación de prejubilado</b>	
5 préstamos personales. Cuota total:	1.146 euros / mes
Hipoteca al 3,75%. Cuota:	311 euros / mes
<b>Solución Freedom Finance:</b>	
Hipoteca global a Euribor + 1,00 (3,35%):	585 euros / mes

#### CASO 3:

<b>Situación del cliente</b>	
Préstamo personal:	300 euros / mes
Otros préstamos con amigos, conocidos, etc. 48.000 euros sin devolver. Algún impago, de no demasiado importe, pero suficiente como para estar en alguna base de datos de impagos. Su vivienda es VPO por lo que la valoración de los bancos es, en general, significativamente inferior.	
<b>Solución Freedom Finance:</b>	
Hipoteca global a euribor + 3,75 (6,05%) sobre su vivienda libre de cargas. Nueva cuota:	465 euros al mes

Fuente: Elaboración propia

EL PAÍS

La idea es convertir las deudas a corto plazo (hipoteca, coche, préstamos personales) en deudas a largo plazo y con un menor coste económico

una cuota mensual de 2.878 euros para cubrir sus gastos de tarjeta y préstamos personales. Necesita adicionalmente 45.000 euros para financiar la adquisición de su segunda vivienda. La solución pasa, según los expertos, por formalizar una hipoteca a 25 años al 3,25%, lo que le supondrá pagar una cuota de 687 euros al mes.

Las ventajas iniciales —mayor importe, menor coste y mayor plazo para abonar el conjunto de deudas— son llamativas. También existen, sin embargo, algunos inconvenientes para esta fórmula de refinanciación. El primero es que las entidades que se ocupan de es-

te tipo de operaciones (Hipotecagratis, Refinancia.com, Freedom Finance, Área Financiera, NecesitoFinanciación.com, entre otras) cobran por sus servicios comisiones que pueden tener un coste fijo (unos 2.000 euros) o un coste variable (entre el 1% y el 3% del importe del nuevo préstamo). Según Freedom Finance, "esas comisiones se engloban dentro del nuevo préstamo, por lo que no suponen desembolso adicional para el particular, pero son mayores cuanto más difícil es la operación, cuanto menor es la capacidad de pago y la teórica solvencia del cliente".

El segundo es que, en la mayor parte de los casos y muy especialmente en los créditos hipotecarios, se aplican comisiones de amortización total anticipada que oscilan entre el 1% y el 2,5%. En tercer lugar es preciso no olvidar que cancelar una hipoteca desde el punto de vista legal (registro de la propiedad) conlleva costes de notaría y registro, gastos que también se aplican cada vez que se constituye un nuevo préstamo para la adquisición de una vivienda.

En último lugar hay que recordar que en España son muchas las entidades financieras que comercializan los llamados créditos revolving. El particular formaliza un importe determinado y, a medida que va amortizando esta cantidad, dispone de la posibilidad de reutilizarla para otros fines. Con ello se consigue financiación más barata que la que ofrecen los préstamos al consumo, dado que todos estos préstamos revolving se emiten a tipo de interés variable, referenciándose al Euribor más un diferencial que llega a oscilar entre uno y dos puntos y, además, no hay que hacer frente a ningún gasto adicional.