

INFORME 3/07, SOBRE EL “EFECTO DE LA SUBIDA DEL EURIBOR EN LA ECONOMÍA FAMILIAR”

Conforme a las funciones atribuidas al Consejo Económico y Social de la Ciudad Autónoma de Ceuta en su Reglamento, aprobado por el Pleno de la Asamblea de la Ciudad Autónoma de Ceuta el 17 de abril de 1996 (B.O.C.CE. extraordinario nº. 6, de 23 de abril) y según el procedimiento en el mismo establecido, previo debate de la Comisión de Trabajo de Economía y Fiscalidad, el Pleno del CES, en la sesión celebrada en el día de hoy, 21 de marzo de 2007, ha aprobado por unanimidad el siguiente Informe:

I.- ANTECEDENTES

El día 14 de febrero de 2007 tiene entrada en el Registro de este Consejo un escrito de UGT por el que se solicita, al amparo de las competencias atribuidas en el artículo 5.3. del Reglamento del Consejo Económico y Social de la Ciudad Autónoma de Ceuta, la elaboración de un estudio sobre el impacto en las economías familiares ceutíes del actual incremento progresivo del Euribor y la aportación de sugerencias o recomendaciones posteriores para aminorar la citada repercusión.

La solicitud, por acuerdo de la Comisión Permanente adoptado en su reunión del día 21 de febrero del 2007, fue trasladada a la Comisión de Trabajo de Economía y Fiscalidad que, en la sesión celebrada el día 21 de marzo de 2007, elabora la propuesta de informe que a continuación se desarrolla.

La base documental de la que se dispone es la siguiente:

- INE
- Banco de España
- Asociación hipotecaria española
- Registro de la propiedad
- Memorias Socioeconómicas y laborales del CES.
- Información económica.

La Comisión de Trabajo de Economía y Fiscalidad, reunida el día 21 de marzo elaboró la propuesta de informe.

II.- CONSIDERACIONES

El objeto del presente informe es analizar cómo la subida imparable del tipo de cambio oficial y consecuentemente del Euribor ha afectado de manera considerable a las economías familiares.

Esta subida de tipo de interés, que comenzó a finales de 2005 y que previsiblemente continuará durante el 2007, ha provocado que las cuotas de las hipotecas que pagan una gran mayoría de familias españolas hayan seguido la misma senda de crecimiento, disminuyendo por tanto su liquidez y sus posibilidades para adquirir otros bienes. En algunos casos la situación de las familias endeudadas puede llegar a ser peligrosa y preocupante, solapándose incluso con otros créditos al consumo.

Para determinar cual ha sido el impacto y las consecuencias que ha provocado esta subida del Euribor en las economías familiares ceutíes, es preciso definir dicho concepto, determinar cómo se establece y qué efectos provocan sus variaciones:

“Europe Interbank Offered Rate”, tipo europeo de oferta interbancaria, o lo que es lo mismo, el Euribor, es el tipo de interés aplicado a las operaciones entre bancos de toda Europa. El índice Euribor se calcula partiendo de los precios de oferta de los préstamos que se hacen entre sí los principales bancos europeos, siendo una media aritmética simple. Las entidades financieras usan diferentes tipos de interés según el plazo al que se prestan dinero, pudiéndose hablar de Euribor a una semana, a seis meses y a un año, siendo este último el más utilizado para el cálculos de la mayoría de las hipotecas. El valor del Euribor se publica en España en el BOE.

El crédito hipotecario es un contrato en virtud del cual una entidad financiera (prestamista) entrega dinero al prestatario, quien deberá devolver el principal a su vencimiento más los intereses y comisiones acordados. Este crédito, se encuentra asimismo garantizado mediante la constitución sobre un inmueble de un derecho real de garantía, la hipoteca.

La hipoteca nace para garantizar una obligación dineraria que genera la accesoria de pagar unos intereses por la disposición de un capital.

Cuando un sujeto contrata una hipoteca tiene que analizar diversos factores, siendo los más importantes, o los que tienen un mayor impacto en la cuota:

La duración de la hipoteca: tiempo durante el cual se va a devolver el préstamo. La duración más extendida se sitúa entre 25 y 30 años, aunque últimamente comienzan a aparecer hipotecas a 40 e incluso a 50 años.

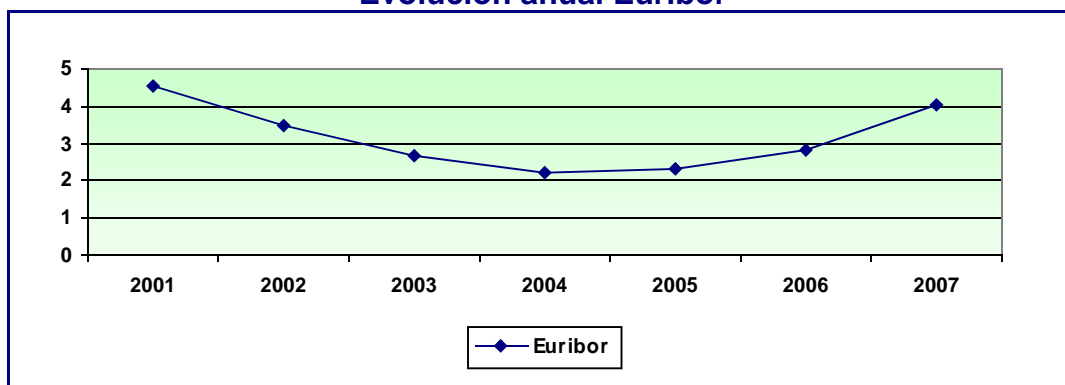
El tipo de interés: es el precio que se paga por el préstamo. Al contratar un crédito hipotecario el deudor se obliga a devolver el dinero que se le presta más un porcentaje de lo que se debe en cada momento, pudiendo ser un interés fijo o variable. Normalmente se establece en referencia al Euribor y suele oscilar entre el (Euribor + 0,36 puntos) en la banca online y el (Euribor + 1,25) en la banca tradicional. En los últimos meses, por la subida de tipos y por la alta competencia crediticia, estos tipos han disminuido considerablemente.

Evolución anual del Euribor

| | Euribor 1 año | Variación |
|----------------|--------------------------|------------------|
| Enero 2001 | 4,57 | * |
| Diciembre 2001 | 3,29 | -1,28 |
| Enero 2002 | 3,48 | 0,19 |
| Diciembre 2002 | 2,87 | -0,61 |
| Enero 2003 | 2,70 | -0,17 |
| Diciembre 2003 | 2,38 | -0,32 |
| Enero 2004 | 2,21 | -0,17 |
| Diciembre 2004 | 2,30 | 0,09 |
| Enero 2005 | 2,31 | 0,01 |
| Diciembre 2005 | 2,79 | 0,47 |
| Enero 2006 | 2,83 | 0,04 |
| Diciembre 2006 | 3,92 | 1,09 |
| Enero 2007 | 4,06 | 0,14 |

Fuente: Banco de España y Asociación hipotecaria española

Evolución anual Euribor



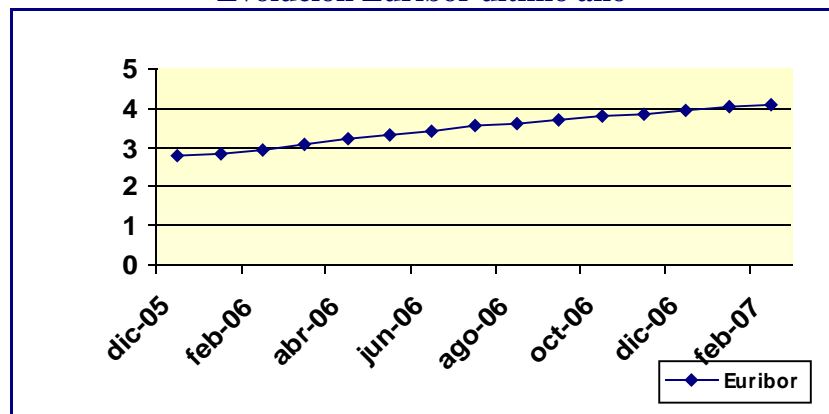
En enero de 2001 se situaba el Euribor en el 4,57%, a partir de este momento comienza un descenso considerable llegando a su nivel más bajo a finales del 2003 (a principios de 2004 se situaba en el 2,21%). En estos niveles se mantiene más o menos constante hasta bien entrado el 2005, pero a partir de entonces comienza una subida imparable de este tipo de interés, subida que previsiblemente continuará durante el 2007.

Evolución mensual del Euribor

| | Euribor 1 año | Variación | Variación acumulada |
|-------------------------|------------------|-----------|------------------------|
| Enero 2005 | 2,31 | * | * |
| Diciembre 2005 | 2,79 | 0,48 | 0,48 |
| Enero 2006 | 2,83 | 0,04 | 0,52 |
| Febrero 2006 | 2,91 | 0,08 | 0,60 |
| Marzo 2006 | 3,10 | 0,19 | 0,79 |
| Abril 2006 | 3,22 | 0,12 | 0,91 |
| Mayo 2006 | 3,30 | 0,08 | 0,99 |
| Junio 2006 | 3,40 | 0,10 | 1,09 |
| Julio 2006 | 3,54 | 0,14 | 1,23 |
| Agosto 2006 | 3,61 | 0,07 | 1,30 |
| Septiembre 2006 | 3,71 | 0,10 | 1,40 |
| Octubre 2006 | 3,80 | 0,09 | 1,49 |
| Noviembre 2006 | 3,86 | 0,06 | 1,55 |
| Diciembre 2006 | 3,92 | 0,06 | 1,61 |
| Enero 2007 | 4,06 | 0,14 | 1,75 |
| Febrero 2007 | 4,09 | 0,03 | 1,78 |
| Previsión final 2007 | 5,00 | 0,91 | 2,69 |

Fuente: Banco de España y Asociación hipotecaria española

Evolución Euribor último año



Durante el pasado año la evolución del Euribor se ha mostrado ascendente, pasando del 2,79% en diciembre de 2005 al 3,92% en diciembre de 2006, es decir, una subida de 1,13 puntos en un año. Para el año 2007 las previsiones apuntan a que este indicador de referencia de las hipotecas llegue incluso al 5%, lo que supondría otra subida de más de un punto anual.

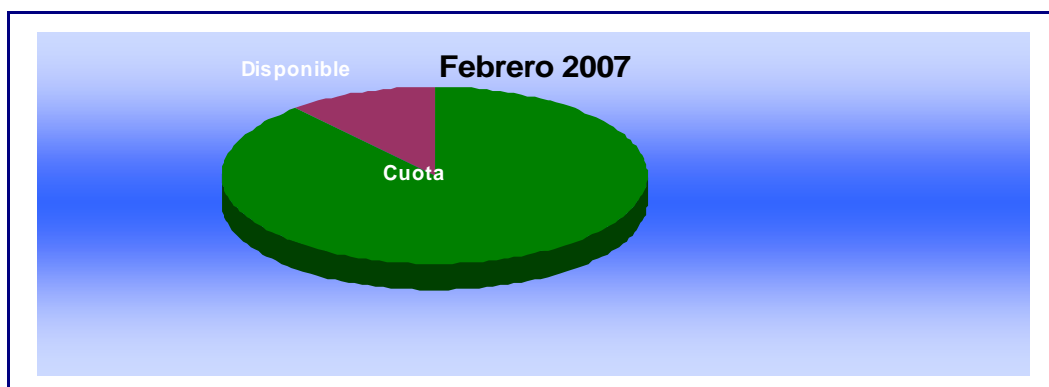
Con el objeto de clarificar lo dicho anteriormente, a continuación se desarrolla una simulación en la que se puede apreciar el incremento que se ha producido en la cuota de una hipoteca media de un núcleo familiar al subir el tipo de interés de referencia (Euribor), teniendo en cuenta que el tipo de interés que principalmente se aplicaba hace unos años era del (Euribor + un punto). Distinguiremos cuatro casos:

1. Una familia con una hipoteca de 150.000 €, a 25 años, con un tipo de referencia de Euribor más un punto y con unos ingresos medios mensuales de 1.000 euros:

Simulación (150.000 € a 25 años y Euribor + 1 punto)

| Tipo de interés Euribor + 1 | Cuota mensual | Disponible | % sobre los Ingresos familiares |
|-----------------------------|---------------|------------|---------------------------------|
| Enero 2006 (3,83%) | 778 | 222 | 78% |
| Julio 2006 (4,54) | 837 | 163 | 84% |
| Diciembre 2006 (4,92%) | 870 | 130 | 87% |
| Enero 2007 (5,06) | 882 | 118 | 88% |
| Febrero 2007 (5,09) | 885 | 115 | 89% |
| Previsión final 2007 (6%) | 966 | 34 | 97% |

Fuente: elaboración propia



- Su cuota se ha visto incrementada en un año (enero 2006-enero 2007) en 104 €/mes, lo que supone 1.248 euros al año, es decir una subida del 13,3%.
- Si se cumplen las previsiones para el 2007, su cuota aumentará durante este período 84 € mensuales, lo que le supone 1.008 € al año.
- Si esta familia tiene unos ingresos medios mensuales de 1.000 €, en enero de 2006 destinaban a la hipoteca el 78% de sus ingresos familiares, pero a finales del 2007 destinarán el 97%, quedándole para sus gastos (comida, luz, agua, teléfono, etc.) 34 euros al mes.

2. Una familia con una hipoteca de 150.000 €, a 30 años, con un tipo de referencia de Euribor más un punto y con unos ingresos medios mensuales de 1.000 euros:

Simulación (150.000 € a 30 años y Euribor + 1 punto)

| Tipo de interés Euribor + 1 | Cuota mensual | Disponible | % sobre los Ingresos familiares |
|-----------------------------|---------------|------------|---------------------------------|
| Enero 2006 (3,83%) | 702 | 298 | 70% |
| Julio 2006 (4,54) | 764 | 236 | 76% |
| Diciembre 2006 (4,92%) | 798 | 202 | 80% |
| Enero 2007 (5,06) | 811 | 189 | 81% |
| Febrero 2007 (5,09) | 814 | 186 | 81% |
| Previsión final 2007 (6%) | 899 | 101 | 90% |

Fuente: elaboración propia

- Su cuota se ha visto incrementada en un año (enero 2006-enero 2007) en 109 €/mes, al año 1.308 euros, subiendo un 15,5%.

- Si se cumplen las previsiones para el 2007, su cuota aumentará durante este año 88 € mensuales, 1.056 € al año.
 - Si esta familia tiene unos ingresos medios de 1.000 €, en enero de 2006 destinaban a la hipoteca el 70% de sus ingresos familiares, pero a finales del 2007 destinarán el 90%, quedándole para sus gastos (comida, luz, agua, teléfono, etc.) sólo 101 euros al mes.
3. Una familia con una hipoteca de 150.000 €, a 25 años, con un tipo de referencia de Euribor más un punto y con unos ingresos medios mensuales de 2.000 euros:

Simulación (150.000 € a 25 años y Euribor + 1 punto)

| Tipo de interés Euribor + 1 | Cuota mensual | Disponible | % sobre los Ingresos familiares |
|--------------------------------|---------------|------------|---------------------------------------|
| Enero 2006 (3,83%) | 778 | 1.222 | 39% |
| Julio 2006 (4,54) | 837 | 1.163 | 42% |
| Diciembre 2006 (4,92%) | 870 | 1.130 | 44% |
| Enero 2007 (5,06) | 882 | 1.118 | 44% |
| Febrero 2007 (5,09) | 885 | 1.115 | 44% |
| Previsión final 2007 (6%) | 966 | 1.134 | 48% |

Fuente: elaboración propia

- Su cuota se ha visto incrementada en un año (enero 2006-enero 2007) en 104 €/mes, lo que supone 1.248 euros al año, se ha incrementado un 13,3%.
 - Si se cumplen las previsiones para el 2007, su cuota aumentará durante este período 84 € mensuales, lo que le supone 1.008 € al año.
 - Si esta familia tiene unos ingresos medios mensuales de 2.000 €, en enero de 2006 destinaban a la hipoteca el 39% de sus ingresos familiares, pero a finales del 2007 destinarán el 48%, quedándole para sus gastos (comida, luz, agua, teléfono, etc.) 1.134 euros al mes.
4. Una familia con una hipoteca de 150.000 €, a 30 años, con un tipo de referencia de Euribor más un punto y con unos ingresos medios mensuales de 2.000 euros:

Simulación (150.000 € a 30 años y Euribor + 1 punto)

| Tipo de interés Euribor + 1 | Cuota mensual | Disponible | % sobre los Ingresos familiares |
|--------------------------------|---------------|------------|---------------------------------------|
| Enero 2006 (3,83%) | 702 | 1.298 | 35% |
| Julio 2006 (4,54) | 764 | 1.236 | 38% |
| Diciembre 2006 (4,92%) | 798 | 1.202 | 40% |
| Enero 2007 (5,06) | 811 | 1.189 | 41% |
| Febrero 2007 (5,09) | 814 | 1.186 | 41% |
| Previsión (6%) | 899 | 1.101 | 45% |

Fuente: elaboración propia

- Su cuota se ha visto incrementada en un año (enero 2006-enero 2007) en 109 €/mes, al año 1.308 euros, es decir subió un 15,5%.
- Si se cumplen las previsiones para el 2007, su cuota aumentará durante este año 88 € mensuales, 1.056 € al año.
- Si esta familia tiene unos ingresos medios de 2.000 €, destinaban en enero de 2006 a la hipoteca el 35% de sus ingresos familiares, pero a finales del 2007 destinarán el 45%, quedándole para sus gastos (comida, luz, agua, teléfono, etc.) 1.101 euros al mes.

A continuación se muestra cómo disminuye la cuota mensual de una hipoteca al obtener el deudor hipotecario unas condiciones más ventajosas, en nuestro ejemplo, una rebaja en el tipo de interés de medio punto:

Simulación (150.000 € y Euribor + 0,50)

| Tipo de interés | Cuota mensual Cantidad hipotecada 150.000 € a 25 años. | % sobre los Ingresos familiares Ingresos medios 2.000 € | Cuota mensual Cantidad hipotecada 150.000 € a 30 años. | % sobre los Ingresos familiares Ingresos medios 2.000 € |
|--------------------------------|--|---|--|---|
| Euribor + 0,50 puntos | | | | |
| Enero 2006 (3,33%) | 737 | 37% | 659 | 33% |
| Julio 2006 (4,04) | 795 | 40% | 720 | 36% |
| Diciembre 2006 (4,42%) | 827 | 41% | 753 | 38% |
| Enero 2007 (4,56) | 839 | 42% | 765 | 38% |
| Febrero 2007 (4,59) | 841 | 42% | 768 | 38% |
| Previsión final 2007 (5,5%) | 921 | 46% | 852 | 43% |

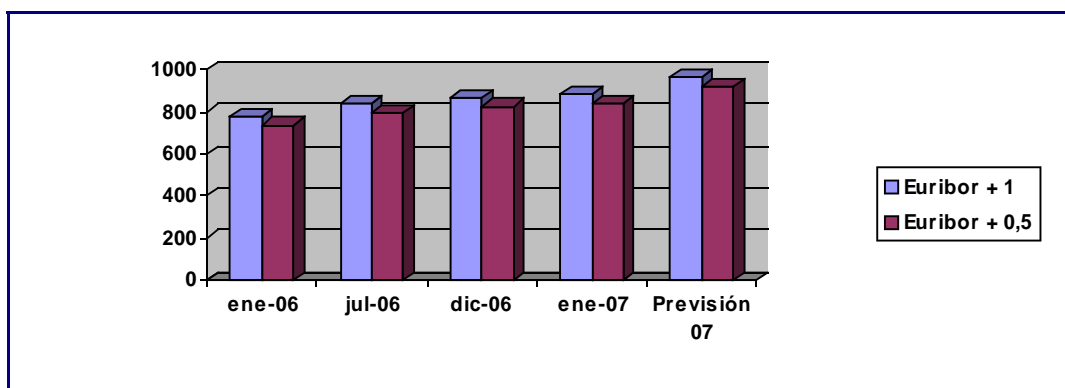
Fuente: elaboración propia

Simulación (150.000 € a 25 años)

| Cuota pagar | a | Euribor + 1 (5,06%) | Euribor + 0,5 (4,56%) | Diferencia |
|-------------|---|------------------------|--------------------------|------------|
| Enero 2007 | | 882 € | 839 € | 43 € |
| Al año | | 10.584 € | 10.068 € | 516 € |

Fuente: elaboración propia

- Al pasar de un (Euribor + 1 punto) a un (Euribor + 0,5 puntos), en una hipoteca de 150.000 € a 25 años, la cuota pasaría de 882 €/mes a 839 €/mes, lo que al año supone un ahorro de 516 €, equivalente al 5% de ahorro en la cuota mensual.



En España se produjo durante el 2006 un alza del 6,3% en el número de hipotecas formalizadas sobre finca rústica y urbana y mayor incremento se produjo en el importe medio de la hipoteca constituida, un 13,9%, que en el caso de la hipoteca sobre la vivienda se situó en el 12,6%, motivado principalmente por el elevado precio de ésta, que aunque se moderaron en el 2006, todavía crecieron cerca del 10%, todo ello según los últimos datos publicados por el INE. En total, en España se constituyeron 1.863.846 hipotecas, por un importe total de 292.393.596 miles de euros (lo que supone que la hipoteca media asciende a 156.876 euros). De todas ellas 1.984 correspondieron a la Ciudad Autónoma de Ceuta, con un montante de 294.897 miles de euros (ascendiendo la hipoteca media en la ciudad a 148.637 euros).

El aumento de los tipos de interés y la competencia entre las entidades de crédito ofreciendo condiciones más ventajosas, está propiciando que se produzcan modificaciones en las hipotecas ya existentes, pudiéndose

intensificar dicho fenómeno cuando entre en vigor la nueva Ley hipotecaria. Más de la mitad de las modificaciones que se produjeron el año anterior, según la Asociación hipotecaria española, se refirieron a los tipos de interés, así el tipo de interés medio se redujo en 0,44 puntos en la hipotecas con tipo variable, que son casi el 98% del total y aumentó el plazo medio de amortización con el fin de moderar el impacto que ha tenido en las cuotas las subidas del Euribor. Tres de cada cuatro cambios fueron novaciones (modificaciones en las condiciones de la hipoteca dentro de la misma entidad financiera, que pueden ser cambios en el tipo de interés, plazo de amortización, etc.). En la Ciudad Autónoma de Ceuta se produjeron 116 cambios de hipotecas.

III.- CONCLUSIONES

Del análisis efectuado se desprende:

- Desde finales de 2001, la senda seguida por los tipos de interés ha sido descendente, tocando fondo a finales del 2003 y manteniéndose mas o menos constante hasta mediados del 2005, al seguir el camino opuesto el precio de vivienda con unos incrementos superiores, en algunos casos, al 10% anual, ha permitido un continuo incremento del poder inversor de las familias, atraídas por estas condiciones económicas tan favorables y no siendo advertidas de forma realista de los posibles cambios en el panorama económico.

Sin embargo, a partir del 2006 la situación ha dado un giro importante, los intereses muestran un crecimiento imparable, que previsiblemente continuará y el precio de las viviendas aunque sigue creciendo, lo hace en menor medida. Las familias, principalmente las que tienen escasos recursos, se han encontrado con un sobreendeudamiento que en muchos casos está siendo preocupante para muchas de ellas. Esto está provocando que se contraten hipotecas a plazos excesivamente largos, incluso a 40 y 50 años, solapándose con otro tipo de créditos para el consumo (para muebles, vehículos, etc.). Esta cadena lleva a muchos hogares a recurrir a empresas de refinanciación y reunificación de las deudas, cuya principal característica es el “sobrecoste” que supone para el usuario,

llegando a pagar unos intereses demasiado altos, saturando incluso sus posibilidades de crédito para el futuro.

- Con los actuales tipo de interés, con las previsiones de subida de éstos y siendo el precio de la vivienda en España elevado, una familia con unos ingresos medios de 1.000 euros mensuales exclusivamente, no podría acceder a una vivienda, puesto que con sus ingresos no cubriría la cuota a la que tendría que hacer frente (ascendiendo la hipoteca media de 150.000 euros),
- Las condiciones de la hipoteca, especialmente el tipo de interés aplicado, la duración o plazo durante el cual se va a estar pagando y las comisiones tanto de apertura como de cancelación, influyen en las cuotas a pagar y en los gastos generados por la operación. Por todo ello, es muy importante conseguir las condiciones más ventajosas para el deudor hipotecario.

IV.- RECOMENDACIONES

Con todo lo anteriormente expuesto, y siendo el Euribor un tipo de referencia para las hipotecas impuesto de forma externa e influenciado de forma indirecta por las actividades de política monetaria del Banco Central Europeo, el Consejo recomienda:

1. De forma expresa a los titulares de créditos hipotecarios a renegociar las condiciones de sus hipotecas, puesto que una pequeña variación en el tipo de interés aplicado puede suponer grandes ahorros en las cuotas de interés pagadas a largo plazo, superando el coste provocado por dicha variación (gastos de notaría y registro de las nuevas condiciones). También se recomienda a la hora de contratar la hipoteca tener en cuenta posibles subidas del precio del dinero, evaluando mejor sus riesgos y planificando de una manera más realista sus gastos para un período de tiempo más largo (La nueva Ley hipotecaria, que previsiblemente entrará en vigor en el transcurso de 2007, recoge entre sus novedades obligar al sistema financiero a advertir a sus cliente y por escrito, el escenario sobre la evolución futura de los tipos de interés).

2. Esta subida imparable del Euribor y paralelamente su repercusión en la cuota de la hipoteca, está provocando un problema que cada día cobra mayor dimensión, desbordando los compromisos adquiridos por las familias que tienen contratado un crédito hipotecario, por ello y atendiendo al artículo 47 de la Constitución española, que establece que *“todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación...”*, queda más que justificada la intervención pública en este sentido, pudiendo:

- Estudiar la posibilidad de instar a Europa a que el tipo de interés utilizado a la hora de calcular el de referencia en las hipotecas destinadas a la adquisición de vivienda habitual, sea distinto al utilizado para incentivar el consumo o el ahorro.
- Establecer mecanismos de protección a los consumidores ante el elevado endeudamiento de las familias españolas, como puede ser fijar un máximo en los tipos de interés aplicados en las hipotecas, con el fin de que exista un verdadero equilibrio entre las prestaciones.
- Aplicar mecanismos fiscales que compensen el incremento en el coste de adquisición de la vivienda habitual que han sufrido las familias por la escalada de los tipos de interés, mitigando de esta forma, la pérdida de poder adquisitivo de los hogares españoles que se encuentran hipotecados.
- Analizar la viabilidad de subsidiar los tipos de interés hipotecarios para aquellas familias cuyo único patrimonio sea su vivienda.

Ceuta, a 21 de marzo de 2007

EL PRESIDENTE,

LA SECRETARIA GENERAL,

Basilio Fernández López.

M^a. Dolores Pastilla Gómez.