

Cuidado con los préstamos puente

14/12/2007

El pais.com.- La última entidad en sumarse a la moda de las hipotecas puente ¿créditos que financian la compra de una nueva vivienda antes de haber vendido la antigua? ha sido Caixa Manresa. La caja catalana acaba de lanzar su Hipoteca Link, que permite congelar hasta dos años las cuotas (capital e intereses) de la hipoteca de la vivienda nueva. Ése es el tiempo con que cuenta el particular para poder vender la antigua.

Exactamente el mismo que los suscriptores de la Superhipoteca Cambio de Casa del Banco Santander, que financia el 100% del importe de adquisición de la nueva vivienda más todos los gastos que genera la compraventa y formalización de la operación. Durante dos años se podrán pagar sólo intereses ¿sí se amortizará capital?, que se calcularán, si son variables, sumándole un diferencial de 0,8 puntos al Euríbor (5% inicial) y, si son fijos, en función del plazo: hasta 12 años, al 5,9%; hasta 15 años, al 6,2%, y hasta 20 años, al 6,5%.

Hasta 36 meses de carencia se ofertan en la Hipoteca Casa X Casa, de La Caixa, que financia el 80% de la suma del 80% de los valores de tasación de las viviendas antigua y nueva.

En la Oficina Directa del Banco Pastor van algo más lejos en lo que a cuantía se refiere ¿se ofrece hasta el 100% del valor de la nueva vivienda con el límite del 80% de la suma de los valores de tasación de ésta y la antigua?, pero se recorta el periodo de carencia (sólo pago de intereses a 12 meses). Su tipo de interés inicial durante un semestre es del 4,75% y posteriormente el Euríbor más un diferencial de 0,33 puntos.

La Hipoteca Cambio de Casa de Banesto permite financiar la compra de la nueva vivienda por un importe de hasta el 80% de la nueva casa y hasta el 70% de la que se va a vender.

En la Hipoteca Cambio de Vivienda de la Caja de Ahorros de la Inmaculada (CAI) la financiación puede llegar al 100% del valor de la nueva casa y su titular cuenta hasta con dos años para vender la antigua. En esos 24 meses, sólo se pagarán intereses.

183 días en vender

A todas estas hipotecas hay que sumar, además, las ofertas que hacen todo tipo de intermediarios financieros y empresas reunificadoras de deudas. Sin embargo, estos créditos hay que analizarlos con precaución. El tiempo que tarda en venderse una vivienda de segunda mano en España ha pasado en un año de 135 a 183 días, según idealista.com.

Por tanto, no conviene estrechar con exceso el periodo de carencia por si acaso la venta de la vivienda se alarga durante más tiempo. Es también importante vigilar si se aplican o no penalizaciones.

El Euríbor, después de un par de meses de registrar recortes, vuelve a subir, superando el nivel del 4,8%. Cualquier hipoteca es, sólo por esta razón, más cara, así que la suma de dos puede resultar un gasto difícil de asumir. Cuanto más bajo sea el diferencial que se aplica sobre el Euríbor más barata será en principio la hipoteca.

La garantía que las entidades exigen a estas hipotecas es doble, pues se establecen sobre las dos casas, la nueva y la antigua, lo que supone que el particular tendrá que asumir más gastos por inscripción y registro hipotecario.

Y no sólo por esta vía, los gastos asociados a la constitución de una hipoteca varían en función del importe de la misma. Cuanto más elevado, más altos serán estos costes.